



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos - SUGESP

JUSTIFICATIVA
DA CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE

PROCESSO Nº:	0042.002033/2025-64
OBJETO:	Locação de imóvel com vagas de garagem, instalação de mobiliário (mesas, cadeiras e armários), divisórias, bebedouro industrial, equipamentos de informática do tipo cabeamento e infraestrutura de rede lógica, considerando requisitos de acessibilidade, ergonomia, ventilação, iluminação adequada, climatização e segurança na cidade de Cacoal/RO, para abrigar as instalações de uma unidade do Tudo Aqui, por um período de 12 (doze) meses.
PROJETO ATIVIDADE:	04.122.2112.2011
ELEMENTO DE DESPESA:	33.90.39.10
FONTE DE RECURSO:	1.500.0
VALOR DA CONTRATAÇÃO:	R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em atendimento as orientações das normas que regem as contratações públicas, procedemos com a justificativa da contratação. Cumpre citar os seguintes documentos dos autos.

1. Documento de Formalização de Demanda 51 (0058846750);
2. Quadro de Classificação da Despesa 0059598216;
3. Laudo | Avaliação Mercadológica - SEPAT (0059331523);
4. Anexo - Manifestação acerca do Laudo Técnico - SEPAT (0059599621);
5. Anexo - informação de inexistência de imóveis (SEPAT) (0059599685);
6. Estudo Técnico Preliminar 25 (0059599706);
7. Mapa de Risco 76 (0059611328);
8. Adendo - Matriz de riscos (0059674031);
9. Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261);
10. Autorização de despesa e Aprovação de Estudo Técnico (0059954555);
11. Termo de Referência 0059928094;
12. Minuta de Contrato (0059781575);
13. Documentos de Habilitação -0060099658
14. Documento do Imóvel - 0060368893

2. DO IMÓVEL

2.1. Imóvel com sala comercial situada no empreendimento: **Cacoal Shopping**, localizado na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963- 862 (Loja 223-Corredor central), sob o CNPJ nº **25.206.342/0001-93**, cuja características do imóvel e condições de locação seguem descritos no Termo de Referência 0059719724, Proposta Cacoal Shopping (0059599261), Documento do Imóvel (0060368893) e no Laudo | Avaliação Mercadológica - SEPAT (0059331523).

3. DAS JUSTIFICATIVAS ESPECÍFICAS

3.1. Da Inexigibilidade

3.1.1. Em regra a Constituição Federal definiu no inciso XXI, artigo 37, a obrigatoriedade da Administração Pública em realizar suas contratações através de processo licitatório:

XXI – **ressalvados os casos especificados na legislação**, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (Grifo e negrito nosso).

3.1.2. Percebe-se que a Constituição concedeu a possibilidade da contratação sem licitação desde que especificados em legislação, por lei ordinária.

3.1.3. Quando o assunto é licitação, a regra é que a administração pública a faça (em caráter competitivo) sempre que possível. Nos casos específicos, em que não há competitividade ou em que ela não é absoluta, o poder público tem permissão para contratar independentemente de processo licitatório prévio.

3.1.4. Nesse sentido, inclusive, destacamos comentários do autor Marçal Justen Filho, em sua recentíssima obra Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas - Lei 14.133/2021:

“Todas as regras sobre a fase de instrução do processo licitatório, sobre a governança pública e os deveres no tocante à organização da atividade administrativa têm aplicabilidade imediata. **Admite-se inclusive a aplicação imediata das normas sobre contratação direta, desde que observada a integralidade do regime da Lei 14.133/2021 sobre o processo de contratação** (o que compreende inclusive a etapa preparatória).”

3.1.5. Nesta esteira, de acordo com Joel de Menezes Niehbur:

"Ao lado do tema da obrigatoriedade de licitação pública, vem a talho o seu inverso, isto é, a inexigibilidade e a dispensa dela. **A inexigibilidade ocorre em face da inviabilidade de competição, o que esvazia o sentido da licitação pública, que pressupõe disputa.** A dispensa relaciona-se às hipóteses em que a realização de licitação pública, conquanto a disputa fosse viável, causaria gravames ou prejuízos a outros valores pertinentes ao interesse público, que não deveriam, por obséquio à razoabilidade, ser suportados. Nesta ordem de ideias, os casos de inexigibilidade, por se referirem à inviabilidade de licitação pública, não são prescritos taxativamente pelo legislador, a rigor, nem precisam de norma jurídica que os autorize. Já os casos de dispensa, em sentido oposto, requerem específica previsão normativa, cabendo, portanto, ao legislador enunciá-los, mesmo em obediência ao princípio da legalidade."

O Legislador ressaltou hipóteses em que o Gestor poderá realizar contratações diretas, sem necessariamente utilizar a licitação como único meio, mas que esteja de acordo com os artigos da Lei 14.133/2021, que indicam em quais situações poderão ser enquadradas as modalidades de Inexigibilidade.

3.1.6. As contratações realizadas pelas entidades públicas estão estritamente submetidas a um regime normativo regulamentado por preceitos legais de natureza imperativa.

3.1.7. O alicerce fundamental para a empreitada em apreço encontra-se estabelecido no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, que preconiza a obrigatoriedade de que as obras, serviços, compras e alienações promovidas pelo setor público devem ocorrer mediante procedimentos licitatórios. Essa norma constitucional configura o princípio basilar que norteia a transparência, a isonomia, a competitividade e a eficiência nos processos de aquisição e contratação pública, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa em prol do interesse público.

3.1.8. A licitação foi adotada pela Administração Pública como instrumento destinado a assegurar a observância escrupulosa do princípio constitucional da igualdade de oportunidades a todos os interessados que almejem participar nos processos destinados a atender às necessidades dos órgãos públicos, sejam estas relacionadas a serviços prestados por pessoas físicas e/ou jurídicas em diferentes esferas de mercado, abrangendo o âmbito local, municipal, estadual e nacional. De igual modo, a licitação objetiva garantir a escolha da proposta mais vantajosa nas contratações públicas.

3.1.9. A inexigibilidade de licitação é disciplinada pelo **artigo 74 da Lei nº 14.133/2021**, que constitui o novo marco regulatório das licitações no âmbito nacional. Tal dispositivo legal estabelece que a licitação é considerada inexigível quando "**a competição é inviável**". Este conceito de inviabilidade de competição, por sua vez, deriva de circunstâncias nas quais inexistem condições propícias para a realização de um processo licitatório que possibilite a escolha objetiva da proposta que mais atenda aos interesses da Administração Pública.

I - A inviabilidade de competição pode se manifestar de diversas maneiras, tais como:

II - Fornecedores ou prestadores de serviços exclusivos, o que inviabiliza a competição de forma absoluta.

III - Incapacidade de estabelecer critérios objetivos de comparação e avaliação entre propostas, gerando uma inviabilidade relativa de competição.

IV - Necessidade de credenciamento, em que o atendimento adequado das demandas da Administração exige a contratação de todos os possíveis interessados.

3.1.10. A contratação em apreço se circunscreve ao segundo cenário delineado previamente, que se refere à modalidade de contratação direta, amparada na inexigibilidade de licitação. Essa modalidade se aplica especificamente a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. Tal prerrogativa encontra respaldo no Artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, que estabelece os fundamentos e critérios que justificam a inexigibilidade de competição.

3.1.11. Sendo assim, decidindo a Administração usufruir da Lei Federal 14.133/21 nesta Contratação: Inexigibilidade.

3.1.12. Nesse contexto, é oportuno analisar as disposições legais aplicáveis:

3.1.13. No presente caso a Lei Federal nº 14.133/2021, trouxe alguns requisitos para que se possa contratar locação de imóvel de forma direta, por meio de inexigibilidade, de acordo com o **Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos:**

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - **justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.(grifo nosso)**

3.1.14. Observa-se então que esses são os requisitos para a contratação por meio de inexigibilidade de licitação:

a) **Avaliação do bem;**

b) **Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto;**

c) **Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel.**

3.1.15. De acordo com os requisitos mencionados, temos:

I - Em relação ao item “a”, a Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT elaborou o Laudo | Avaliação Mercadológica - SEPAT (0059331523) e certificado (0059599621), estimando que o valor da locação com aplicação de método comparativo direto de mercado, utilizando o tratamento por fatores para o lote e método evolutivo para a edificação, consoante a NBR 14.653.

II - Em relação ao item “b”, foi juntada “Informação de inexistência de imóvel de propriedade do Estado de Rondônia na cidade de Cacoal/ RO, que atendam ao objeto ”id (0059599685);

III - Em relação ao item “c”, a justificativa encontra-se no item 3.4e subitens da presente Justificativa.

3.2. **Da avaliação prévia do bem:**

3.2.1. Neste sentido, a avaliação prévia do bem, bem como as informações sobre seu estado de conservação, dos custos de adaptações, e demais requisitos necessários a utilização do imóvel, estão mencionadas no Laudo | Avaliação Mercadológica - SEPAT (0059331523), que informa da elaboração do Laudo de Avaliação e que foram gerados os seguintes documentos:

- a) Laudo | Avaliação Mercadológica - SEPAT (0059331523);
- b) Adendo - Manifestação acerca do Laudo Técnico - SEPAT (0059599621);
- c) Anexo - informação de inexistência de imóveis (0059599685).

3.2.2. **Da certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto:**

3.2.3. Foi anexado aos autos o anexo informação de inexistência (0059599685), que corresponde a certificação de **inexistência de um imóvel** pertencente ao Governo do Estado, vago e disponível, que atenda às condições solicitadas nesta demanda, na cidade de Cacoal, de acordo:

"Informamos que, após uma análise detalhada em nosso banco de dados, que contém o acervo documental dos imóveis estaduais, constatamos a inexistência de imóveis disponíveis que atendam às especificações e exigências estabelecidas no referido ofício na localidade mencionada."

3.3. **Quanto a escolha do imóvel:**

Não há como negar que a locação de imóveis para o poder público sinaliza características peculiares, as quais sempre renderam polêmicas, sobretudo em face da possibilidade de contratação direta.

Tal polêmica refletiu inclusive na nova Lei das Licitações a qual destinou um dispositivo próprio a esse fim permitindo a modalidade de contratação como contratação direta mediante a inexigibilidade de licitação.

Insta salientar que, mesmo na contratação direta, é imprescindível atentar para a fundamentação dos atos e a devida formalização do processo administrativo, demonstrando que a opção escolhida e os critérios utilizados de seleção, estão respaldados em estudos preliminares, pareceres e outros documentos comprobatórios, bem como, resulta na contratação mais vantajosa para a Administração, observando-se os princípios da administração pública.

Num sentido de conceituação da singularidade do imóvel, tem-se a demonstrar após criteriosa busca, que o imóvel apresentado não possui nenhum outro, no mercado, que venha a competir com o que oferece, e nas condições apresentadas na proposta ofertada.

O inciso V do caput do artigo 74 assinala que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".

Sabe-se que, é difícil encontrar um único imóvel que atenda às necessidades da Administração, o que seria, sim, caso de inviabilidade de competição, levando-se à evidência da inexigibilidade de licitação.

Marçal Justen Filho esclarece que "será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais" [3].([3] Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021. São Paulo:

3.3.1. Neste sentido, passemos abaixo aos aspectos que sustentam a contratação direta por inexigibilidade do imóvel apresentado, conforme demonstrado na página 11 do Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523), no item 17 das considerações finais:

"Adotando critérios da Norma Brasileira citada neste Laudo de Avaliação para encontrar o valor do imóvel citado na Rua Antônio Deodato Durce, nº 3500, Bairro Floresta, Cacoal/RO. Composto com os princípios técnicos que, a nosso ver, é os mais apropriados para o presente caso. Cabe ao ordenador, verificar e analisar a documentação recomendada para o fim que se destina e baseado no exposto, se é correspondente com a expectativa almejada. Documento de uso restrito, redigido e composto em 24 (vinte e quatro) páginas."

3.3.2. Ainda, demonstra-se no item 8, pag. 4 e 5 do Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523), o diagnóstico de mercado, elencando pontos de relevância:

8.1 Mercado Local O imóvel avaliando está inserido dentro do shopping de Cacoal, o empreendimento fica localizado em uma na zona mais Central de Cacoal, e possuem na grande maioria o padrão construtivo de classe normal. Com relação ao mercado imobiliário da região, pode ser classificado como normal-alto, com imóveis predominantemente comerciais e residenciais.

8.2 Aspectos Gerais

- ☐ Região residencial de média densidade;
- ☐ Acesso principal pela Rua Antônio Deodato Durce;
- ☐ Região de padrão normal-alto;
- ☐ Predominâncias de comércio e residências;

8.3 Diagnóstico O imóvel em análise possui fácil localização e boa infraestrutura. Está inserido em bairro de classe média alta.

Devido aos fatores acima citados, pode-se considerar o imóvel como sendo de boa liquidez para venda ou locação.

Para fins de avaliação, foram considerados elementos amostrais nas mesmas condições que o imóvel avaliando.

3.3.3. No item 10, pag. 6 do Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0058233679) foi elencado o descritivo do Imóvel (sala Comercial):

Sala Comercial com 330,39 m² de área útil conforme projeto arquitetônico (Anexo D). A sala comercial não se encontra pronta e será personalizada ou feita sob medida conforme a solicitação do órgão, desta forma, estas informações estão conforme dados repassados pelo Shopping de Cacoal e por vistoria in loco do que já é existente.

Estrutura: Vedado por alvenaria e será instalada divisórias em Drywall.

Fachada: Fachada em vidro temperado e revestimento em ACM.

Fôrro: Fôrro em gesso.

Pintura Interna: Tinta Acrílica.

Piso: Porcelanato e granilite.

Portas: Portas em vidro temperado.

Instalações Elétricas: Instalações embutidas

Instalações hidráulicas: Instalações embutidas na parede.

Acessibilidade: Em conformidade com a NBR 9050/2015- Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Os banheiros (incluindo os acessíveis), destinados ao uso do público e servidores estão localizados fora da sala comercial, em áreas comuns dentro do shopping.

Instalações especiais: A edificação possui sistema de geradores, garantindo fornecimento de energia em caso de falhas elétricas, segurança 24h, estacionamento interno do shopping, elevadores, sistemas de climatização por dutos entre outros.

Patologias Identificadas: Não foram identificadas patologias evidentes no imóvel.

Relatório Fotográfico. Ver Anexo A

3.3.4. Desse modo, houve a manifestação do setor demandante através do Despacho SUGESP-TUDOAQUI (☐☐☐☐☐☐0059647599):

Em resposta à solicitação constante no Despacho SEI ID 0059646937, que faz referência ao Laudo Técnico de Avaliação – SEPAT (ID 0059599621), à proposta apresentada pelo Cacoal Shopping (ID 0059599261) e às especificações técnicas estabelecidas no Documento de Formalização da Demanda nº 51 (ID 0058846750), passamos a nos manifestar.

No exercício das competências atribuídas à Superintendência Estadual de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos – SUGESP, especialmente no âmbito desta Coordenação das Unidades do Tudo Aqui, conforme disposto na Lei Complementar nº 965, de 20 de dezembro de 2017, com as alterações promovidas pela Lei Complementar nº 1.180, de 14 de março de 2023, foi realizada análise técnica da proposta recebida.

Verificou-se que a proposta atende aos requisitos técnicos, funcionais e operacionais estabelecidos, em especial no que se refere à adequação da estrutura física, à disponibilização de mobiliário, aos serviços de manutenção e demais condições essenciais ao funcionamento da Central de Atendimento ao Cidadão.

Diante disso, manifestamos o aceite técnico da proposta, conforme documentação constante dos autos, considerando que a solução apresentada atende ao interesse público e se mostra compatível com as necessidades da Administração.

Sendo assim, solicita-se o prosseguimento do processo, com a devida análise jurídica e instrução necessária para eventual formalização contratual, conforme os trâmites administrativos aplicáveis.

Ressalta-se que a análise jurídica será realizada, no momento oportuno, pela Procuradoria-Geral do Estado (PGE), em especial quanto à possibilidade de contratação por inexigibilidade, nos termos do artigo 76, inciso XII, do Decreto Estadual nº 28.874/2024, o qual dispõe:

"Art. 76. O processo de contratação direta deverá ser instruído com os seguintes elementos:

[...]

XII – autorização da autoridade máxima do órgão ou entidade responsável pela contratação;"

Diante do exposto, encaminha-se o processo para continuidade da instrução, com vistas ao envio à PGE-SUGESP, para manifestação quanto à legalidade dos atos administrativos relativos à contratação pretendida, em conformidade com a legislação vigente.

3.3.5. Considerando que o imóvel comercial, pretendido nesta contratação, está localizado na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963- 862 (Loja 223-Corredor central), de fácil acesso por transporte público e com grande circulação de pessoas, uma região de elevada densidade demográfica, conforme previsto no Plano de Desenvolvimento do Estado de Rondônia (PDES 2015–2030).

Área útil: 335,49 m², atendendo à necessidade de instalação de guichês de atendimento, recepção, salas administrativas, salas técnicas e áreas de apoio.

Localização estratégica: localizado na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963- 862 (Loja 223-Corredor central), de fácil acesso por transporte público e com grande circulação de pessoas, uma região de elevada densidade demográfica, conforme previsto no Plano de Desenvolvimento do Estado de Rondônia (PDES 2015–2030).

Área adequada para comportar a estrutura de atendimento do Tudo Aqui, com espaço para no mínimo 22 guichês de atendimento, sala de gerência, sala de reunião e infraestrutura de apoio (banheiros, DML).

Do mobiliário: O fornecimento e instalação de mobiliário (mesas, cadeiras e armários) e divisória adequados para o atendimento ao cidadão.

Disponibilidade de 10 vagas de garagem exclusivas para servidores, sendo obrigatoriamente 01 (uma) vaga destinada à pessoa idosa e 01 (uma) vaga reservada para Pessoa com Deficiência (PCD) ou amplo estacionamento gratuito.

Infraestrutura moderna, incluindo climatização por dutos, sistema de geradores de energia, segurança 24 horas, banheiros acessíveis em áreas comuns, piso em porcelanato e forro em gesso acartonado, proporcionando condições adequadas de conforto e acessibilidade.

Facilidade de instalação imediata, com baixo custo de adaptação e pronta utilização, o que promove a economia de recursos públicos e a rápida operacionalização da unidade.

Condição de uso: pronto para ocupação imediata, minimizando a necessidade de reformas ou adaptações estruturais.

3.3.6. Tais características asseguram o pleno atendimento aos requisitos operacionais, de conforto,

acessibilidade e segurança indispensáveis à adequada instalação e funcionamento da unidade. Ademais, promovem atributos singulares à contratação, como a redução de custos, a centralização de atividades e despesas, resultando em uma contratação única e caracterizada pela sua eficácia.

3.3.7. Além disso, o imóvel atende plenamente aos requisitos legais, normativos e de funcionalidade exigidos, destacando-se a necessidade de suporte às atividades do programa Tudo Aqui, a promoção da cidadania, a inclusão social e o fortalecimento da presença estatal em áreas de maior vulnerabilidade.

3.3.8. Ressaltamos que não foi identificado nenhum outro imóvel (dentre os requisitos necessários) que possa ser considerado uma alternativa comparável, levando em conta os imóveis que serviram de paradigma para **Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT**, dentre as amostras dos imóveis para serem locados. Sendo assim, o imóvel encontrado destaca-se por sua singularidade e exclusividade.

4. **DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA PROPOSTA-PROPOSTA CACOAL SHOPPING (0059599261)**

4.1. Dessa forma o Estudo Técnico, após considerar cuidadosamente as necessidades apresentadas, observar as particularidades e importância do objeto ao qual se destina, além de analisar as propostas para garantir que cumpram os princípios de ser vantajosas para a Administração em termos de conveniência, economia e eficiência, discorreu sobre a escolha da proposta.

4.2. Considerando o descrito no Laudo | Avaliação Mercadológica - SEPAT (0059331523), Anexo - informação de inexistência de imóveis (SEPAT) (0059599685), Documento do Imóvel (0060368893) e Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261), no qual demonstrou que a **Proposta de Locação de sala comercial localizada no empreendimento Cacoal Shopping, localizado na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963- 862 (Loja 223-Corredor central)**□□□□□□, é a única que atende a todos os requisitos solicitados no detalhamento do objeto, conforme quadro abaixo:

DO SOLICITANTE		DA PROPOSTA		
TIPO	NECESSIDADE	ITENS OFERECIDOS	ATENDE ☐	NÃO ATENDE
Área útil	Média superior a 300 m²,	Área total Utilizada: 335,49 m².	☐	
Vagas de garagem	10 unidades	10 Vagas (Estacionamento amplo, contemplando 10 vagas exclusivas à SUGESP);	☐	
Local	Edifício corporativo/empresarial	CACOAL SHOPPING;	☐	
Localização	Cacoal	Sala comercial situada no empreendimento: Cacoal Shopping , situado na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963- 862 (Loja 223-Corredor central).	☐	

Razão Social: R P C Administradora de Imóveis LTDA
CNPJ/MF n.º:25.206.342/0001-93
Nome Fantasia: - CACOAL SHOPPING
Atividade Econômica secundária: 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios

4.3. **Características do imóvel apresentado:**

ITEM	DESCRIÇÃO
1	Sala Comercial com 330,39 m² de área útil conforme projeto arquitetônico;
2	A edificação possui sistema de geradores, garantindo fornecimento de energia em caso de falhas elétricas;
3	Segurança 24 horas;
4	Estacionamento interno do shopping, conforme demonstrado no ANEXO A do Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523), pág. 13;
5	Sistemas de climatização por dutos;
6	Elevadores;

7	Banheiros (incluindo os acessíveis), destinados ao uso do público e servidores estão localizados fora da sala comercial, em áreas comuns dentro do shopping.;
8	Projeto (Anexo D) do Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523), pág. 19;
9	Piso: Porcelanato e granilite;
10	Forro: Forro em gesso;
11	Pintura Interna: Tinta Acrílica;
12	Estrutura: Vedado por alvenaria é será instalada divisórias em Drywall;
13	Fachada: Fachada em vidro temperado e revestimento em ACM;
14	Portas: Portas em vidro temperado.

4.3.1. A escolha se deu em razão da **singularidade** das condições ofertadas, das características do imóvel , conforme atestado pelo **Laudo Técnico de Avaliação** da SEPAT (0059331523) e pela **informação de inexistência de outros imóveis** (□□□□□□0059599685) adequados na região.

4.4. Esses documentos demonstraram que:

I - Não há no mercado local outro imóvel disponível que atenda simultaneamente a todos os requisitos técnicos e operacionais necessários;

II - O CACOAL SHOPPING é o único empreendimento que oferece imóvel comercial com a estrutura e a localização exigidas, associadas a estacionamento amplo e condições de segurança e acessibilidade;

III - A proposta apresentada pelo fornecedor mostrou-se vantajosa, com valor de locação compatível com o mercado e isenção de taxas condominiais e IPTU.

IV - Além de contemplar a prestação dos serviços de manutenção preventiva e corretiva das instalações estruturais, elétricas, hidráulicas, entre outras, o imóvel dispensa a necessidade de investimentos por parte da Administração Pública em reformas, reparos ou manutenção como contratação de mão de obra dedicada (oficial de manutenção predial) durante a vigência contratual, além do fornecimento de serviço de copa, execução de serviços de limpeza com a inclusão dos materiais e produtos necessários e a prestação de serviços de climatização juntamente da manutenção preventiva e corretiva, adicionalmente a isto o imóvel será entregue com fornecimento e fornecimento com instalação de mobiliário (mesas, cadeiras e armários)

4.5. Justificativa do valor contratado:

4.5.1. O preço auferido buscou precipuamente o equilíbrio econômico financeiro entre o locatário e administração pública, para que aplicação demasiada de um ou de outro não venha a prejudicar os interesses dos contratantes.

4.5.2. Vale mencionar que o valor mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) além de ter se baseado nos laudos de avaliação prévia no mercado, foi sopesado de com acordo com esta administração. Além de que, o imóvel é apto para as necessidades específicas das demandas requeridas neste processo, o que pelo interesse público, faz a SUGESP anuir com o valor proposto pelo locador, visto que não tem nas mediações do imóvel, outra propriedade vaga e disponível, de mesma qualidade e que atenda aos critérios requeridos.

4.5.3. De mais a mais, em conformidade com o que dispõe sobre o procedimento administrativo para realização da pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública Estadual, foram elaboradas de acordo com o art. 23, § 4º da Lei Federal 14.133/21, ao qual dispõe:

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

[...]

§ 4º Nas **contratações diretas por inexigibilidade** ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos § 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá

comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

4.5.4. Assim, para além da exclusividade, afim de assegurar as exigências do disposto no art. 23, § 4º, da Lei Federal 14.133/21, foram elaboradas pesquisas para sanar quaisquer dúvida que, por ventura, viesse a surgir quanto a exclusividade dos serviços prestados pela pretendida contratada, onde podemos observar a Estudo Técnico Preliminar 25 (0059599706) no item 10 e seus subitens com a justificativa do valor praticado no mercado por meio de Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261), não tendo a possibilidade de elaborar Quadro Comparativo de Preços nas mesmas especificações do objeto almejado e nem tão pouco similares, assim podemos observar que o valor ofertado é **excepcional** da empresa proprietária sendo a **R P C Administradora de Imóveis LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 25.206.342/0001-93, com sede na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963-862 (Loja 223-Corredor central).**

4.5.5. Contudo, pode-se olvidar a hipótese de que em sendo adotado o menor preço como único e determinante como critério para a escolha da proposta vencedora do certame, não haverá garantia de que foi obtido o melhor resultado ou que prevaleceu a mais vantajosa proposta, tendo em vista que por diversas vezes a contratação mais barata se coaduna a irrisória qualidade, e abaixo dos padrões necessários e esperado desempenho funcional, circunstância que de súbito afronta o princípio constitucional administrativo da eficiência.

4.5.6. Nesta esteira, entendemos que extrair uma informação precisa e confiável não é algo simples diante das adversidades econômicas que afligem o mercado, da sua volatilidade e da ausência de informações sobre o cumprimento do contrato firmado a partir das licitações que servem como referência. Essa insegurança pode ser minimizada por meio de um conjunto de mecanismos que fazem a diferença por meio de ferramentas de busca de preços, como pode ser observado na vasta funcionalidade descrita como NEGATIVA na Anexo - Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059599621) e Anexo informação de inexistência (□□□□□□0059599685).

5. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

No que tange aos documentos de habilitação, a empresa deve apresentar os documentos previstos no **artigo 171, do Decreto Estadual 28.874/2024**, com o intuito de certificar a idoneidade daquele que pretende contratar com a Administração Pública. Assim, cabe a Consulente requerer à empresa selecionada os documentos elencados nos incisos. Ressalte-se que diante do caso concreto, deverá ser solicitado aquilo que for pertinente, em observância aos ditames legais, posto que, os documentos exigidos valem quando se trata de caso de locação de imóveis.

Art. 171. O processo de locação de imóveis deve ser instruído com:

I - estudo Técnico Preliminar contendo, dentre outros aspectos, a avaliação fundamentada acerca da vantagem da opção pela locação em detrimento da compra do imóvel e o prazo de amortização dos investimentos necessários;

II - declaração da inexistência de imóvel no acervo estadual apto a atender às necessidades administrativas;

III - declaração de que o imóvel se destinará a finalidades precípuas da Administração, com a indicação da correlação das atividades a serem realizadas com a competência da Pasta interessada;

§ 1º Na hipótese de contratação por inexigibilidade de licitação, além da documentação prevista no caput, deve ser apresentada:

I - justificativa fundamentada acerca das razões pelas quais as características das instalações e/ou da localização do imóvel o tornam o único apto a satisfazer a necessidade administrativa, condicionando a sua escolha;

II - laudo de avaliação prévia do bem, elaborado por engenheiro ou arquiteto dos quadros do Estado, de acordo com as normas técnicas de referência;

III - estudo Técnico Preliminar considerando o estado de conservação do bem, os custos para as adaptações porventura necessárias, e a adequação do imóvel às normas de acessibilidade e de segurança pertinentes, e o prazo de amortização dos investimentos necessários;

IV - identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

a) cédula de identidade e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;

b) registro comercial, Ato constitutivo, estatuto ou contrato social, a depender da natureza da pessoa jurídica, acompanhado da comprovação da legitimidade do seu representante legal, para contrair obrigações em nome da entidade;

V - comprovação da regularidade fiscal e trabalhista por parte do locador, na forma prevista na legislação;

VI - documentação hábil a comprovar a legitimidade do titular do bem para formalizar a locação do imóvel;

VII - anuência do locador quanto ao valor de locação indicado no laudo de avaliação, caso o valor apurado dos aluguéis for inferior à proposta inicial do locador;

VIII - documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que iniciado o período locatício;

IX - minuta do contrato de locação, conforme modelo aprovado pela Procuradoria-Geral do Estado;

X - manifestação jurídica, quando o valor anual da locação ultrapassar o limite de dispensa fixado pelo art. 75, inciso II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

§ 2º A condição exigida no inciso VI deverá ser preferencialmente atestada com a prova do domínio do bem pelo respectivo titular por meio da apresentação de certidão de ônus reais atualizada, admitindo-se a apresentação de outros documentos idôneos a comprovar sua legitimidade para figurar como locador do bem perante a Administração Estadual.

Resta deixar consignado que a empresa demonstrou habilmente sua habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, conforme acostado aos autos através dos documentos de habilitação - **R P C Administradora de Imóveis LTDA** (0060099658), o qual até a data de envio dessa justificativa os mesmos estão com sua vigência atualizada, sendo que a sua atualização e validade do documentos será observada durante toda a execução contratual.

6. CONCLUSÃO

Em sede de conclusão, feitas essas considerações, nos limites que nos compete e excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência do ajuste, pela possibilidade da contratação direta por inexigibilidade, com fundamento no artigo 74, inciso V da Lei n. 14.133/2021, demonstrando que a contratação é satisfatória para Administração e seguiu todas as exigências estabelecidas na Lei.

Deste modo, inobstante o interesse em contratar a referida empresa, relativamente ao serviço em questão, é decisão discricionária do ordenador de despesa optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise da Auditoria Interna e Procuradoria Jurídica de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

Enfim, é seguramente possível e devida a contratação após elaboração do PARECER JURÍDICO, no momento foi anexado aos autos a Declaração de Adequação Financeira 0060203675, posteriormente será elaborado Nota de Empenho e elaboração de aviso de inexigibilidade para ser publicado no Diário oficial do Estado, dando publicidade a contratação na forma do Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21.

Assim, justifica-se a contratação, declaro que o caso concreto se molda perfeitamente a legislação vigente, podendo a Administração Pública formalizar a contratação sem qualquer afronta à Lei de regência.

7. ACATO DA JUSTIFICATIVA E AUTORIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando as atribuições conferidas à Superintendência Estadual de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos – SUGESP, conforme a Lei Complementar nº 965, de 20 de dezembro de 2017, posteriormente alterada pela Lei Complementar nº 1.180, de 14 de março de 2023, e levando em conta a evidência de que a proposta é a mais vantajosa, além do que consta nos procedimentos, **ACATO** esta Justificativa para a locação de imóvel e **AUTORIZO** a contratação por meio de inexigibilidade, em conformidade com o art. 76, inciso XII, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

Art. 76. O processo de contratação direta deverá ser instruído com os seguintes elementos:

[...]

XII - autorização da autoridade máxima do órgão ou entidade responsável pela contratação;

Que seja dada continuidade a instrução processual, quanto ao encaminhamento dos autos a PGE-SUGESP, para análise quanto a legalidade dos atos administrativo para contratação do objeto almejado, conforme as leis e normas vigentes na intenção de atender à demanda da Administração Pública.

Atenciosamente,

Porto Velho, data e hora do sistema.

GERMANO DE SOUSA JUNIOR

Diretor Executivo

Superintendência Estadual de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos - SUGESP



Documento assinado eletronicamente por **GERMANO DE SOUSA JUNIOR, Diretor(a) Executivo(a)**, em 21/05/2025, às 15:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0059780867** e o código CRC **0DC2CA44**.

Referência: Caso responda este(a) Justificativa, indicar expressamente o Processo nº 0042.002033/2025-64

SEI nº 0059780867