



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA

Defensoria Pública-Geral

Diretoria de Controle Interno

Av. Governador Jorge Teixeira, n.º 1722 - Bairro Embratel - CEP 76820-846 - Porto Velho - RO - www.defensoria.ro.def.br

Processo nº: 3001.106557.2024

Tipo: Locação

Assunto: Futura Aquisição/Locação - Núcleo de São Francisco do Guaporé

RELATÓRIO DE CONFORMIDADE Nº 1252/2025/DPG/DPG-DCI

Trata-se de procedimento instaurado para a locação de imóvel destinado ao Núcleo da Defensoria Pública do Estado de Rondônia em São Francisco do Guaporé, conforme o Estudo Técnico Preliminar - ETP 526 (0542506) e o Termo de Referência - Serviços n. 158/2024 - Adendo nº 03 (0751292).

O Departamento de Contratos e Convênios, por meio do Documento de Oficialização da Demanda – DOD (0456461), submeteu ao Defensor Público-Geral pedido de autorização para instaurar o processo de contratação, o que foi deferido pelo Despacho de Id 0504856.

A DPOG anexou a Informação de Id 0506336 com a previsão orçamentária para a contratação, e o DCONT acrescentou a Informação de Id 0505303, contendo a classificação da despesa quanto à natureza e ao elemento correspondente.

Posteriormente, juntaram-se aos autos propostas de locação (0540721, 0540722, 0540723) e o Estudo Técnico Preliminar (0540730). Esse estudo, após análise da Secretaria-Geral de Administração e Planejamento (SGAP), recebeu ajustes, conforme Despacho de Id 0541434, tendo a versão retificada sido juntada ao Id 0542506 e, na sequência, aprovada pelo Despacho de Id 0543217.

A equipe elaborou o Termo de Referência nº 158/2024 (0544314) e, pelo Despacho de Id 0550448, a Secretária-Geral de Administração e Planejamento determinou à Diretoria de Engenharia vistoria dos imóveis, seguindo os critérios do Anexo B, para posterior análise e definição do critério de seleção da contratada. A Diretoria de Engenharia, entretanto, por meio da Informação de Id 0566668, solicitou à SGAP que as avaliações fossem realizadas apenas após a ampliação da pesquisa de preços pelo Departamento de Aquisições (DAQ), sugestão que foi acatada (0567040).

O DAQ promoveu ampliação da pesquisa, juntando propostas de imóveis identificados como 03 (0585905), 04 (0588148) e 05 (0589205), além dos documentos de Ids 0589530, 0589530 e 0589548, bem como Relatório de Banco de Preços (0589568) e do relatórios do Painel de Preços (0589572). Produziu ainda a Planilha Mercadológica (0590613) e a Nota Técnica (0590613).

A Diretoria de Engenharia anexou o Relatório de Avaliação de Imóveis (0657893), acompanhado do Checklist dos critérios (0657907) e do Relatório fotográfico (0658165). Na Informação de Id 0660482, indicou o imóvel 2 como o mais vantajoso, além de se manifestar pela contratação direta, uma vez que os imóveis aptos pertencem ao mesmo proprietário.

Em seguida, a SGAP 0660965 posicionou-se favoravelmente à contratação direta e devolveu os autos à Diretoria de Engenharia para adequações no termo de referência. A DE juntou o Adendo Modificador 01 do Termo de Referência nº 158/2024 (0661199), no qual foi consignado, no item 11.1, que “o fornecedor será selecionado com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021”. Também foi anexado o Ofício nº 4145/2024/SEPAT-COOPI (0661429), no qual a SEPAT informou não haver imóveis públicos disponíveis no município de São Francisco do Guaporé que pudessem ser cedidos à DPE/RO.

Os autos retornaram à SGAP, que 0662004 determinou novos ajustes ao termo de referência. A DE, após obter da DPOG nova confirmação de disponibilidade orçamentária (0662640), juntou o Adendo Modificador nº 02 do TR nº 158/2024 (0662747) e remeteu novamente à SGAP.

A DE elaborou o Layout (0692047) e encaminhou ao proprietário do imóvel 2 o Ofício nº 20/2025/SGAP-DE/DPERO (0692228), acompanhado do projeto de adaptações. Na sequência, juntou aos autos a proposta atualizada (0719785), a matrícula do imóvel (0728821), o Laudo de Avaliação (0736546), a Planilha Orçamentária das intervenções (0736576) e a Informação de Id 0736580, contendo a justificativa quanto à compatibilidade do preço.

A SGAP, pelo Despacho de Id 0739206, acolheu a justificativa e determinou à Diretoria de Engenharia a negociação com o locador para que a proposta fosse ajustada ao limite do laudo. Em cumprimento, a DE expediu o Ofício nº 28/2025/SGAP-DE/DPERO (0739206), propondo a redução do valor ofertado de R\$ 9.200,00 para o montante máximo de R\$ 7.796,48. No Id 0743365 consta a proposta ajustada e, no Id 0743365, as informações prestadas pela DE, encaminhando os autos à SGAP.

A DPOG registrou a reserva orçamentária no valor de R\$ 23.389,44, por meio do Pré-Empenho 2025PE000306 (0745394), e declarou, na Informação de Id 0745403, a existência de disponibilidade financeira para a despesa.

Na sequência, a CPC juntou a Justificativa de Inexigibilidade de Licitação (0746145), com base no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. A DA anexou a minuta do contrato (0750475), Habilitação Jurídica - certidões (0757946) e, posteriormente, a DE apresentou o Adendo Modificador nº 03 do Termo de Referência nº 158/2024 (0751292).

Por meio do Parecer Jurídico PGE 227 /2025-PGE/DEF (0776413), a PGE/DEF a manifestou pela viabilidade da contratação direta, desde que sanados os apontamentos:

1. Atualização das certidões fiscais vencidas e verificação da regularidade do proponente locador quanto à sua aptidão para contratar com a Administração Pública;
2. Apresentação, preferencialmente, da certidão de ônus reais do imóvel ou de outro documento hábil, emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, que comprove a titularidade do bem;
3. Demonstração da vantagem econômica na fixação do prazo inicial de vigência contratual por período superior a 12 (doze) meses, nos termos do art. 106, inciso I, da Lei n.º 14.133/2021 e do art. 172, § 1º, inciso I, do Decreto Estadual n.º 28.874/2024;
4. Adequação da minuta contratual, conforme orientações constantes na fundamentação.

A Diretoria de Engenharia apresentou as justificativas constantes no documento ID 0787196, com a finalidade de sanar as observações apontadas no parecer jurídico. Na sequência a Diretoria Administrativa ajustou a Minuta de Contrato - Locação (0787982), conforme a Informação - Ajustes na minuta contratual (0788122).

Assim vieram os autos a esta Diretoria, para análise de conformidade.

É o relatório.

Pois bem. Conforme relatado, cuidam os autos de procedimento instaurado para a locação de imóvel destinado ao Núcleo da Defensoria Pública do Estado de Rondônia em São

Francisco do Guaporé.

Ao longo da instrução do feito, constata-se terem sido produzidos DOD, estudo técnico preliminar, termo de referência, bem como realizada cotação de preços. As propostas recebidas foram analisadas pelo Departamento de Engenharia, tendo sido produzida justificativa de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

Em parecer jurídico, a PGE/DEF opinou pela viabilidade da contratação direta do objeto, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, observadas as seguintes recomendações: **1.** Atualização das certidões fiscais vencidas e verificação da regularidade do proponente locador quanto à sua aptidão para contratar com a Administração Pública; **2.** Apresentação, preferencialmente, da certidão de ônus reais do imóvel ou de outro documento hábil, emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, que comprove a titularidade do bem; **3.** Demonstração da vantagem econômica na fixação do prazo inicial de vigência contratual por período superior a 12 (doze) meses, nos termos do art. 106, inciso I, da Lei n.º 14.133/2021 e do art. 172, § 1º, inciso I, do Decreto Estadual n.º 28.874/2024; **4.** Adequação da minuta contratual, conforme orientações constantes na fundamentação.

Em atenção a tais apontamentos, foram atualizadas as certidões negativas da Fazenda Municipal e do CAGEFIMP (0787163), e justificada a comprovação de legitimidade da propriedade do locador com base na juntada de comprovante de matrícula do imóvel na prefeitura e cópia do IPTU atualizado, conforme Informação Id. 0787196, que também abordou a demonstração da vantagem econômica na fixação do prazo inicial de vigência contratual por período superior a 12 (doze) meses. Ademais, nota-se ter sido adequada a minuta de contrato, conforme Id. 0787982.

Ante o exposto, não tendo sido identificados indícios de irregularidades, esta Diretoria de Controle Interno expressa opinião no sentido de atestar a **conformidade** dos procedimentos em apreço.



Documento assinado eletronicamente por **Mayra Carvalho Torres Seixas, Diretor(a)**, em 02/10/2025, às 08:29, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.ro.def.br/validar_sei informando o código verificador **0792508** e o código CRC **D973AC3D**.

Caso responda este documento, por favor referencie expressamente o Processo nº 3001.106557.2024.

Documento SEI nº 0792508v17