

Parecer Prévio nº 72 2025 – Inexigibilidade de licitação, locação imóvel. 7ª Delegacia de Polícia de Aparecida de Goiânia – 2ª DRP. (Contratação nº 109551. SEI 202400005034998) FPB

Contratação nº 109551. SEI 202400005034998.

EMENTA – CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE. 1. Locação de imóvel não-residencial urbano para sediar a 7ª Delegacia de Polícia de Aparecida de Goiânia – 2ª DRP. 2. Contrato regulamentado pela Lei nº 14.133/21. 3. Análise da Minuta de Termo de Julgamento e Homologação de Contratação Direta e da Minuta Contratual.

RELATÓRIO

1. Versam os presentes autos sobre a contratação direta por inexigibilidade de procedimento licitatório (Contratação nº 109551. SEI 202400005034998), objetivando a locação do imóvel não-residencial urbano localizado na Avenida W-5, Quadra 88, Lote 14, Sítios Santa Luzia, Aparecida de Goiânia/GO, CEP 74.922-685 para sediar a 7ª Delegacia de Polícia de Aparecida de Goiânia, 2ª DRP.
2. Será contratada a **MARIA DE LOURDES RIBEIRO**, inscrita sob o CPF nº 320.585.431-49, residente e domiciliada na Rua Anarcán, Parque Acalanto, Qd. 08, Lt 30, Goiânia/GO.
3. O contrato terá vigência de **60 (sessenta) meses**.
4. O valor mensal estabelecido para a locação é de **R\$ R\$ 3.180,77 (três mil, cento e oitenta reais e setenta e sete centavos)**, totalizando para o período de **60 (sessenta) meses**, o valor de **R\$ 190.846,20 (cento e noventa mil, oitocentos e quarenta e seis reais e vinte centavos)**, conforme Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira (SISLOG 127553).
5. Elaborada a Minuta de Termo de Homologação de Inexigibilidade (SISLOG 134413), assim como a Minuta Contratual (SISLOG 134433), foram os autos encaminhados a esta Procuradoria Setorial, para a manifestação preconizada no art. 53, da Lei nº 14.133/21.
6. Acostou-se nos autos o Laudo de Avaliação para Locação nº 155/2024 (SISLOG 120200) elaborado pela Secretaria de Estado da Administração do Estado de Goiás, bem como a Manifestação (SISLOG 12097) sobre a inexistência de imóvel integrante do patrimônio imobiliário do Estado de Goiás que possa atender a demanda.
7. É o relatório, à manifestação.

ANÁLISE CONCRETA DOS REQUISITOS LEGAIS

8. Nos termos da Nova Lei de Licitações, a aquisição ou a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha passaram a ser, corretamente, encaradas como uma hipótese típica de inexigibilidade.
9. Assim, dispõe o inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/21, *in verbis*:

“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.**”

10. Sendo assim, a inexigibilidade de licitação, no caso do dispositivo citado, decorre da própria impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração Pública não tem outra escolha.

11. Além dos requisitos instrutórios exigidos no art. 72 da Lei nº 14.133/2021, na hipótese específica analisado no presente caso, o art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, dispõe que devem ser observados os seguintes requisitos específicos:

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; (**requisito cumprido** – SISLOG 120200)

II -certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; (**requisito cumprido** – SISLOG 120197)

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. (**requisito cumprido** – 134040)

12. Pois bem, consta nos autos o **Laudo de Avaliação para Locação nº 155/2024** (SISLOG 120200), elaborado pela Superintendência Central de Patrimônio Imobiliário do Estado da SEAD, no qual se concluiu que o imóvel tem sua locação mensal média avaliada em R\$ 3.180,77 (três mil, cento e oitenta reais e setenta e sete centavos), tendo sido adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento Científico por Inferência Estatística.

13. Pela minuta de Termo de Julgamento e Homologação (SISLOG 134413), da Secretaria de Estado da Segurança Pública, fundamenta-se a inexigibilidade do procedimento licitatório com base na singularidade dos valores destinados e das características e localização do imóvel.

14. Nessa esteira, ressalte-se que foi formulada justificativa a respeito da escolha do imóvel no Termo de Referência (SISLOG 134040) e Estudo Técnico (SISLOG 112922), nos seguintes termos respectivamente:

Termo de Referência

Tópico 5 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

5.1. A presente contratação de Fornecimento de Bens e Materiais - Locação de imóvel para sediar a 7ª Delegacia de Polícia de Aparecida de Goiânia-GO - 2ª DRP. está fundamentada nos termos do [ETP - Estudo Técnico Preliminar].

5.2. Em síntese, a contratação pretendida justifica-se pela necessidade de manter o funcionamento da Locação de imóvel para sediar a 7ª Delegacia de Polícia de Aparecida de Goiânia-GO - 2ª DRP., Garantir a manutenção da ordem pública e o atendimento às ocorrências policiais; Facilitar o acesso da população a serviços de registro de ocorrências e procedimentos investigativos; Aumentar a capacidade de resposta às demandas criminais locais, promovendo maior sensação de segurança.

5.3. Atualmente há dificuldade de encontrar outro imóvel compatível com a atividade finalística da Polícia Civil, como instalação física adequada, local de fácil acesso e com preço dentro do estabelecido pelo mercado, condições que contribuem para a garantia (sic) de uma gestão estadual eficiente e promoção da eficiência operacional.

5.4. Considerando que o estado não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades (sic) realizados na Unidade (sic) Policial, a escolha do imóvel a ser locado, justifica-se (sic) também pela capacidade de atender as necessidades daquela delegacia, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização e ao preço compatível (sic) com o que é praticado (sic) no mercado conforme laudo de avaliação.

Estudo Técnico Preliminar

Justificativa da Contratação

Justificativa da Contratação:

1.6. A presente contratação justifica-se pela necessidade de manutenção do funcionamento da 7ª DELEGACIA DE POLÍCIA DE APARECIDA DE GOIÂNIA/GO - 2ª DRP, visando atender a atividade finalística da Polícia Civil, justificável e necessária para garantir a continuidade e a eficiência dos serviços prestados pela polícia civil do estado de Goiás em Aparecida de Goiânia e essencial para fortalecer a Segurança Pública.

O imóvel está neste prédio há mais de uma década, sendo referência geográfica e de fácil acesso com pontos de ônibus próximo.

Destaca-se a inexistência de oferta para locação de imóveis com tais características, sendo outro fator preponderante para manutenção deste imóvel que além do valor dentro do estabelecido pelo mercado, atende à localização e metragem em razão da distribuição dos cômodos da casa e da área externa adequada.

1.7. A ausência do objeto desta contratação poderá ocasionar os seguintes prejuízos: Interrupção dos Serviços, atraso nas Investigações, gastos desnecessários com mudança e adequação de um novo imóvel.

1.8. A estratégia de contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021: " aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

15. Assentou também que a SEAD, por meio da Gerência de Gestão de Informações Imobiliárias informou, em síntese *“que inexistente imóvel integrante do patrimônio imobiliário do Estado de Goiás que possa atender a demanda do interessado”* na Manifestação anexa ao SISLOG 120197.

16. Quanto aos demais requisitos, transcrevemos abaixo os incisos do art. 72 da NLL, como forma de apontar o cumprimento ou não de cada um deles:
- Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:
- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo (**constantes nos autos, a saber, o “DOD” e “ETP”**);
 - II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei (**foi calculada pela SEAD**);
 - III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos (**neste momento, está sendo elaborado o parecer jurídico**);
 - IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (**abaixo os comentários**);
 - V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (**abaixo os comentários**);
 - VI - razão da escolha do contratado (**Acima, foram transcritas as justificativas do Órgão Requisitante**);
 - VII - justificativa de preço (**foi calculada pela SEAD**);
 - VIII - autorização da autoridade competente (**cumprida**).
17. Constam nos autos Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira (SISLOG 127553); Programa de Desembolso Financeiro com status LIBERADO (SISLOG 127685) e autorização do Secretário da SSP (SISLOG 135119).
18. O art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, trata das cláusulas contratuais necessárias. Em relação à minuta contratual, tem-se que tal instrumento se encontra redigida consoante as determinações legais pertinentes e de acordo com a finalidade a que se destina.
19. Por oportuno, deve ser juntado aos autos documento declaratório de que o modelo de minuta do contrato já aprovado recorrentemente por esta Procuradoria foi utilizado. Do mesmo modo, em caso de sua não utilização, deve haver justificativa por escrito nos autos, nos termos do art. 19, §2º, da Lei nº 14.133/2021".
20. Outrossim, sobre o reajuste para recompor a corrosão inflacionária, mantendo o valor atualizado da moeda. Nos termos do comando legal do Inc. I do art. 136 da Lei 14.133/2021, o qual não considera-o como alteração contratual.
21. Em pese o preço ser fixo e irreajustável, como há previsão facultativa de reajuste, verifica-se que as cláusulas estão adequadas às orientações proferidas pelo Tribunal de Contas, contando o marco a ser computado a partir da data do orçamento estimado.
22. Por oportuno, quanto ao parágrafo décimo da cláusula nona da minuta contratual, inicia-se o tópico sobre **“Processo administrativo de responsabilização de Fornecedor”**. Sugere-se inclusão de um parágrafo décimo sexto que regulamente os meios de notificação da Contratada:
- “PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO: Por ocasião da celebração do contrato, a Contratada deve fornecer por escrito à Contratante seu endereço oficial de “e-mail” e seu número oficial de aplicativos de mensagem como “whatsapp”, documento que será juntado aos autos. Nesse documento, a Contratada se declarará ciente de que todas as notificações oficiais feitas no procedimento do PAF serão destinadas a esses meios eletrônicos, sendo consideradas válidas. É obrigação da Contratada notificar a Contratante em caso de alteração de tais dados, sob pena de serem válidas as notificações enviadas nos antigos endereços e/ou número informados”.
23. Por fim, algumas ponderações devem ser feitas em relação a algumas disposições do Termo de Referência, que certamente integram o conteúdo do contrato.
24. Consta no Tópico 4 a seguinte disposição: “manifestações patológicas e demais irregularidades: Sinais de infiltração, pisos danificados, fissuras/trincas, ferrugem em portas e paredes externas do imóvel necessitando de reparos na pintura”. Sucede-se que tais circunstâncias do imóvel parecem conflitar com a obrigação da Locadora constante no item 7.4, alínea “c”, cujo teor é: “Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso”. Nesse sentido, recomenda-se que a Unidade Requisitante promova junto à Locadora um plano de reparos em tais avarias, sob a consequência de as atividades públicas poderem ser prejudicadas.

25. Por sua vez, no item 9.20.2, consta que a anualidade do reajuste será contada a partir da data da apresentação da última proposta, enquanto, no parágrafo 8º da Cláusula 4ª do Contrato, consta que será contada a partir da apresentação do orçamento estimado. Portanto, recomenda-se que a disposição do termo de referência seja alterada para compatibilizar-se à disposição do contrato, por ser consonante com o art. 92, §3º, da Lei 14.133/2021.

26. Ainda, apontam-se erros de grafia no Termo de Referência: “garana” (garantia) em 7.5; “negava” (negativa) em item 10.6.4 e “domésco” (doméstico) em 10.6.6.

CONCLUSÃO

27. Para a perfeita juridicidade do feito, recomenda-se:

1.

Juntar certidões e declarações de regularidade;

(2) juntar manifestação da Gerência de Compras, a serem ratificadas pelo Titular da Pasta, que reúna todos os requisitos para a contratação direta, inclusive contendo as justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, nos termos do §5º, III do art. 74 da Lei 14.133/21;

(3) juntar, em momento oportuno, as vias do Contrato devidamente assinadas.

28. Calha recordar a necessidade de publicação da presente dispensa, na imprensa oficial, na forma estatuída pelo art. 91, *caput*, da Lei nº 14.133/21 como condição para eficácia do ato.

29. Por todo o exposto, manifestamo-nos **favoravelmente** ao prosseguimento do feito, desde que atendidas as **recomendações** elencadas nos **itens 19, 22, 22, 24, 26, 27 e 28**.

30. Encaminhem-se os autos à **DGPC/SUPGI/GEAP/DICOM/SEC (2575)**, para os fins de mister.

Paulo André Teixeira Hurbano
Procurador-Chefe da Procuradoria Setorial