



Memorando interno

De: Coordenação geral (João Paulo Giacobbo)

Para: Agente de Contratação (Vinicius Phelipe Pietrobon Maccarini)

Assunto: Requer a realização de contratação direta via Inexigibilidade para a locação de imóvel, atualmente sede do COMAFEN.

Segue anexo a avaliação do imóvel, a certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, bem como a justificativa.

Segue anexo a Justificativa.

Loanda, 02/12/2025.

João Paulo Giacobbo
Coordenador geral



Justificativa para Locação do Imóvel Sede do COMAFEN via Inexigibilidade de Licitação, conforme Artigo 74 da Lei 14.133/2021

A presente justificativa tem como objetivo fundamentar a contratação, via inexigibilidade de licitação, para a locação do imóvel que atualmente abriga a sede do COMAFEN. O contrato de locação do referido imóvel se encerrou, tornando necessária a formalização de uma nova contratação para manutenção das atividades do consórcio.

1. Singularidade do Imóvel:

O imóvel em questão possui características únicas que o tornam indispensável para o funcionamento do COMAFEN. As especificidades que justificam essa singularidade incluem:

a) Tamanho Adequado: O imóvel dispõe de um espaço físico que comporta adequadamente todas as operações do consórcio, incluindo áreas para atendimento, administração e reuniões. Trata-se de um imóvel grande, com 361,80 metros quadrados de construção e área total de 784 metros quadrados.

b) Quantidade de Salas: A configuração atual do imóvel conta com a quantidade exata de salas necessárias para os diferentes setores e atividades do COMAFEN, garantindo eficiência operacional.

c) Garagem Ampla: O imóvel possui garagem com capacidade para abrigar vários veículos, no mínimo 8 (oito), o que é essencial para o consórcio, considerando a necessidade de sua frota de veículos.

d) Localização: Ótima localização no centro de Loanda, há apenas duas quadras da praça central do Município.

2. Inexistência de Alternativas na Cidade:

Uma pesquisa de mercado na cidade de Loanda revelou que não há outros imóveis disponíveis para locação que atendam aos requisitos necessários para sediar o COMAFEN. As alternativas existentes não oferecem o mesmo nível



de adequação em termos de dimensão, infraestrutura e localização estratégica, o que inviabiliza a mudança para outro local sem comprometer a eficiência dos serviços prestados.

3. Vantagens da Contratação:

Optar pela locação do imóvel atual apresenta diversas vantagens, entre as quais se destacam:

a) Ausência de Necessidade de Adaptações: O imóvel já se encontra plenamente adaptado às necessidades do COMAFEN, o que elimina custos adicionais e tempo para reformas ou adequações. Isso garante uma transição contínua e sem interrupções nas atividades do consórcio.

b) Manutenção da Continuidade Operacional: A permanência no imóvel atual assegura que não haja descontinuidade nos serviços, fator essencial para a atuação do COMAFEN na região.

4. Fundamentação Legal:

A contratação por inexigibilidade de licitação está fundamentada no Artigo 74 da Lei 14.133/2021, que permite tal modalidade quando houver inviabilidade de competição.

Neste caso, a singularidade do imóvel e a ausência de alternativas equivalentes no mercado justificam a escolha do imóvel atual como sede do COMAFEN, assegurando a continuidade e eficiência dos serviços prestados.

Diante do exposto, conclui-se que a locação do referido imóvel, via inexigibilidade de licitação, representa a alternativa mais eficaz e vantajosa para o COMAFEN.

João Paulo Giacobbo
Coordenador geral