

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
Superintendência Regional do Incra em Santa Catarina
Divisão Operacional - SR(SC)O

Processo nº 54000.029400/2023-21

Interessado: UNIDADE AVANÇADA SANTA CATARINA

DESPACHO

Senhor Ordenador de Despesas,

Trata o presente de proposta de inexigibilidade de licitação fundamentado do art. 74, caput da Lei nº 14.133/2021, objetivando o pagamento de rateio de despesas de condomínio, relativas ao imóvel: sala 602 e Box 28 do Edifício Vértice Office, de propriedade do INCRA, situado à Rua Guaporé, nº 897-D, Bairro Presidente Médici, no município de Chapecó/SC, onde será instalada a nova sede do INCRA Unidade Avançada de Santa Catarina.

Lei nº 14.133/2021

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição..."

(...)

Da Justificativa:

A taxa condominial é uma obrigação legal que se consubstancia materialmente em um determinado valor que impõe ser pago todos os meses e de forma sucessiva pelos condôminos, vale dizer, pelos proprietários e ou pelo locatário, conforme a Lei 10.406/2002, alterada pela Lei 10.931/2004:

"Art. 1.336 - São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;" (grifou-se)

Em sua qualidade de obrigação jurídica, a taxa condominial se destina a custear as despesas e serviços relacionados à área comum do condomínio, sendo certo que os seus contornos, expressos em valor, encontram guarida nos atos consignados em assembleia, onde são computados os custos fixos e variáveis que se descortinam correntemente e que se associam à indispensável gestão condominial. A soma das despesas variáveis gera um valor que passa a ser dividido entre os condôminos, obedecendo ao critério da fração ideal ou a outro, desde que previsto expressamente na convenção.

Embora não exista previsão contratual, não há o que se falar em concorrência com particulares quando se trata de pagamento de despesas condominiais (ordinárias e extraordinárias) em apartado, haja vista a vinculação com o condomínio edilício em que se insere o imóvel de propriedade desta autarquia.

Em regra, todos os condôminos são obrigados a pagar as despesas condominiais, incluindo taxas de manutenção, reparos e serviços prestados. Essa obrigação decorre da própria natureza do condomínio, que é uma comunhão de interesses entre os proprietários das unidades.

As contribuições devidas ao condomínio constituem obrigações "*propter rem*", ou seja, aderem à coisa, constituindo responsabilidade do proprietário sua quitação, seja ele quem for, ainda que se trate de parcelas anteriores à aquisição do bem e que este não esteja sob sua posse direta, assegurando-se a possibilidade de regresso contra quem tenha assumido a responsabilidade pela quitação dos débitos, hipótese que não é oponível ao condomínio credor.

A contratação será registrada e publicada no sistema Comprasnet, na situação de Inexigibilidade de Licitação, com amparo na legislação supracitada.

Valor Estimado: O valor estimado anual é de **R\$ 8.000,00** (oito mil reais), tendo-se por base os boletos encaminhado pela UA/SC SEI nº 16050279.

Beneficiário: Edifício Vértice Office, CNPJ: 38.263.464/0001-63

Diante do exposto, encaminhamos o presente a Vossa Senhoria para apreciação e se de acordo, autorizar a Divisão competente desta Superintendência Regional do INCRA/SC a realizar a Inexigibilidade de Licitação, fundamentado do art. 74, caput da Lei nº 14.133/2021, retornando o presente a esta Divisão Operacional para as providências complementares.

CRISTIANO DE OLIVEIRA MASCARENHAS
Chefe da Divisão Operacional
INCRA/SR(10)SC

AUTORIZO.

À SR(10)O para providências.



Documento assinado eletronicamente por **Cristiano de Oliveira Mascarenhas, Chefe de Divisão**, em 02/05/2023, às 16:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Acacio Zuniga Leite, Ordenador(a) de Despesa**, em 03/05/2023, às 09:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **16351239** e o código CRC **8B5E100C**.