



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

JUSTIFICATIVA

DISPENSA DE LICITAÇÃO

1. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente foi elaborada com o fito de justificar o afastamento do torneio licitatório, da escolha do fornecedor e do preço pago, em atendimento ao disposto no inciso XXI, do art. 37, da Constituição Federal, o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, no inciso I, § 1º, art. 171 do Decreto 28.874/2024, e arts. 10, 11, 12, 13, 14 e 15, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, tem a finalidade de instruir procedimento a ser deflagrado para locação de imóvel não residencial, conforme Autorização (0045297577).

2. DO OBJETO

2.1. Do Objeto

Constitui este Termo de Referência a prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado em bairro, localizado na zona leste do município de Porto Velho, para implantação Unidade da Escolar pertencente à rede pública estadual ensino, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento. (0045111679).

3. DO HISTÓRICO PROCESSUAL

O Governo do Estado de Rondônia, por meio da Secretaria de Estado da Educação, diante da necessidade de ampliar a oferta de vagas na rede pública de ensino, visando beneficiar cerca de 2.400 vagas para alunos do 6º aos 9º anos do Ensino Fundamental e 1º aos 3º anos do Ensino Médio, nos turnos matutino e vespertino, todos residentes nos inúmeros bairros que compõem a zona leste da capital do Estado conforme dispõe detalhadamente o teor do item 4, e subitens do Estudo Técnico Preliminar 8 (0043601268), e que se levarmos em conta que diariamente esses alunos são obrigados a se deslocarem para região oeste da capital, aonde está concentrado maior número de unidades escolares, porém essa situação incide em forte impacto no orçamento doméstico familiar ou em situação mais grave o abandono escolar. Diante do panorama e tendo sido constatado que o Estado não possui imóvel disponível (0043533730), a solução encontrada para minimizar a situação é a LOCAÇÃO. Com esta finalidade foi publicado o Chamamento Público Nº 017/2023/SUPEL/Lei Nº 14.133/2021 (0045115001), seguindo os preceitos da IN nº 103/2022, visando a prospecção do mercado imobiliário, com o objetivo de identificar a disponibilidade de imóvel (is) com as características planejadas, como também para possibilitar a definição da forma de seleção, estatuída no item 11, do Termo de Referência (0045111679).

11. FORMA, CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL, REGIME DE EXECUÇÃO E HABILITAÇÃO.

Forma de seleção

11.1. O fornecedor a depender da quantidade de imóveis selecionados, poderá ser contratado por meio de Inexigibilidade de Licitação, ou por intermédio de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo MENOR PREÇO.

A existência de uma única proposta formulada (0045418156), ficou evidente a “**Inviabilidade da Competição**”, demonstrando que a **INEXIGIBILIDADE** é forma de seleção legal para a contratação do objeto, conforme estatui o art. 74, da Lei nº 14.133/2021, a partir dessa premissa surge a necessidade da “Contratação Direta”, prevista no art. 72, da Lei nº 14.133/2021 e consequentemente o afastamento da licitação.

4. DO AFASTAMENTO DA LICITAÇÃO (art. 37, XXI, da Constituição Federal)

As compras e contratações das entidades públicas seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei.

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

(...)

“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”.

Para regulamentar o exercício dessa atividade foi então criada a Lei Federal nº 14.133 de 01 de junho de 2021, como norma geral, mais conhecida como Lei de Licitações e Contratos Administrativos, e no âmbito do Estado de Rondônia, o Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, que regulamenta as contratações públicas no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Rondônia.

O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é regra.

Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, frustrando a realização adequada das funções estatais.

Na ocorrência de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a lei previu exceções à regra, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de Licitação. Trata-se de certame realizado sob a obediência ao estabelecido no art. 74, inciso V da Lei n. 14.133/2021, onde se verifica ocasião em que é cabível a inexigibilidade:

“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; *(Redação dada pela Lei nº 14.133, de 2021)*"

No caso em questão verifica-se a presente Inexigibilidade de licitação tem como fundamento no inciso V, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a INEXIGIBILIDADE, para a compra ou locação de imóvel.

A formulação da única proposta (0045418156), conforme atesta o Relatório Final – Item 3 (0048517506), enquadra-se na condição do citado inciso V, o qual dispõe que será admitida contratação direta desde que *"...o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;"*

5. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR/EXECUTANTE (art. 72, inc. VI, da Lei nº 14.133/2021).

Em análise aos presentes autos, observamos que em razão do porte do município, conforme consta no Instrumento Convocatório – Aviso de Chamamento Público (0044823113), justificou a Superintendência Estadual de Compras e Licitações – SUPEL, que *"envidou esforços em buscar imóvel"* que atendesse as condições mínimas para contratação, conforme ATESTA o Despacho SUPEL-CEL (0045427937), no que se refere a aspectos a características, localização do imóvel e acesso fácil por vias públicas, bem como levando-se em conta o espaço para sediar Unidade da Escolar pertencente à rede pública estadual ensino, , restando subentendido que imóvel ofertado apesar de ser o único, atende com suficiência a necessidade da administração pública, visto que o imóvel possui um amplo espaço, e é localizada na zona leste do município de Porto Velho, e considerando ainda:

- A finalidade e necessidade da contratação de locação imóvel para funcionamento da Unidade Escolar do Zona Leste, é única e exclusiva para atender ao interesse público;
- Que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio disponível para instalação mencionada;
- Que o preço proposto está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município de Porto Velho;
- Os custos de intervenção;
- A indisponibilidade de diversos imóveis, capazes de atender a demanda solicitada, disponibilidade e em situação compatível com os objetivos da pretendida locação, no bairro a ser implantado o serviço já descrito;
- Que o imóvel se encontra em bom estado de conservação, possui maior segurança e uma melhor localização;
- Que o imóvel possui espaço suficiente para o atendimento que se pretende.

Em resposta ao Chamamento Público, foi encaminhado a Proposta de Locação (0045418156) e anexo (0045426617), cujo montante foi de **R\$-210.000,00** (duzentos e dez mil reais). Isto posto, sob solicitação da SEDUC, a SEPAT, iniciou os estudos pertinentes resultando o Laudo de Avaliação Mercadológica, elaborado por profissionais habilitados conforme Registro de Responsabilidade Técnica (0046401543) e Ofício SEPAT-NUENG (0046399506). Diante da constatação, foi identificado que o valor da proposta da empresa estava acima do valor estabelecido no Laudo, o que impôs a necessidade da convocação da empresa para tomar ciência do resultado da avaliação, uma vez que o valor apurado foi da ordem de **R\$-119.612,09** (cento e dezenove mil, seiscentos de doze reais e nove centavos) à **R\$-159.482,79** (cento e cinquenta e nove mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e setenta e nove centavos). Apostando na hipótese da formação de um consenso, entre proposta/preço/avaliação, visto que o laudo acima mencionado, retratou as condições existentes no momento da análise estrutural, sem levar em conta que a contratação envolve outras ações (pintura do imóvel nos padrões da Seduc, revisão do sistema de refrigeração das instalações, manutenção do elevadores e limpeza de toda área externa e interna) que vão além do simples do ato de entrega e recebimento definitivo. A propensa contratada após rever suas pretensões, apresentou nova proposta (0047064748), cujo valor proposto comporta todas os pressupostos retro descritos, inclusive enquadrando o valor ao patamar disposto no Laudo, ficando na ordem de **R\$-150.000,00** (cento e cinquenta mil reais). Face a nova proposição e ainda diante de toda conjuntura aguardando a solução, foi

apresentado à ordenadora da SEDUC, a JUSTIFICATIVA (0047419713), contextualizando os fatos e justificando tecnicamente que a proposta atende as condições exigidas para satisfazer o interesse público, o que serviu de base para que a Sra. Secretária de Estado da Educação, proferisse a DECISÃO 3 (0047245981) , ACATANDO, os argumento da equipe técnica, incursos na JUSTIFICATIVA (0047419713) subscrita pelo Diretor Técnico desta Secretaria e demais e decidindo pela pelo aceite da Proposta da empresa PORTLAND PARTICIPAÇÕES LTDA (0047064748) e consequentemente pela efetivação da contratação.

Na sequência os autos foram encaminhados para SUPEL-RO, para convocação da empresa para apresentação da documentação de habilitação (0048013201 e 0048473112), a qual foi recepcionada e analisada, sendo considerada HABILITADA, conforme dispõe a ATA (0048163292).

Diante do atendimento de todos os requisitos, a proposta da empresa PORTLAND PARTICIPAÇÕES LTDA inscrita no **CNPJ: 11.393.041/0001-01**, foi escolhida.

6. DAS INTERVENÇÕES

O imóvel a ser locado, não possui necessidade de intervenção onerosa por parte da administração, para adequação a necessidade do órgão.

7. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO (art. 72, inc. VII, da Lei nº 14.133/2021)

A justificativa do preço está apartada da razão da escolha da contratada. Há situações em que o preço deve definir a contratação, outras, em que ele pode influencia-la e, outras, ainda, em que ele não deve determinar a ação contratual a ser realizada. Assim, devem os autos evidenciar, sempre que possível, que o preço a ser contratado está em conformidade com aqueles praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza. Nesse contexto, a justificativa do preço é imprescindível para demonstrar a correção do negócio praticado. Partindo-se dessa primícia, a contratação por inexigibilidade de licitação, merece atenção especial da disciplina legal sobre a justificativa de preços.

Os autos foram submetidos para providências quanto a avaliação mercadológica e vistoria estrutural, tendo sido procedido pelos profissionais competentes e juntou aos autos os seguintes documentos:

Laudo de Técnico de Avaliação de Locação da Edificação Vistoria da Engenharia (0046401668)

Ofício de Avaliação Mercadológica (0046399506)

Proposta Final (0047064748)

Justificativa (0047419713)

Decisão (0047245981)

Os documentos acima se destinam a atender a condição estabelecida no Art. 74, Inciso V, o qual dispõe sobre a existência de avaliação prévia para obtenção do preço médio que, via de regra obtém-se, inclusive, comparando os preços praticados na imediações, para imóveis de mesmo porte, conforme mencionado na Avaliação acima citada, o parâmetro apresentado foi estabelecido "*...calculando o m² de área construída...*".

No caso em específico, estamos diante do resultado da prospecção de mercado, realizada por meio da chamada pública (0045115001), em teve como resultante proposta única (0045418156), que para aferir sua compatibilidade com o valor de mercado, a SEDUC, por meio da SEPAT, providenciara o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica (0046401668), que estabeleceu na faixa de arbitramento (fl nº14), o valor variável de locação em que o valor mínimo **R\$-79,741,39** (setenta e nove mil, setecentos e quarenta e um reais e trinta e nove centavos) e o máximo em **R\$-159.482,79** (cento e cinquenta e nove mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e setenta e nove centavos). Diante do óbice gerado e sendo do conhecimento da empresa interessada, está após as devidas análises procurou a SEDUC, formulou nova proposta (0047064748), cujo o montante é de **R\$-150.000,00** (cento e cinquenta mil reais), conforme item 6, incluindo repintura de todo o prédio, área construída **5.977,77 m²**, conforme descrição disposta no item 4, pg. 2, da proposta.

Ante ao contexto, onde de um lado está o interesse público, de outro está uma proposta cujo preço,

enquadra-se na faixa de arbitramento do Laudo de Avaliação Mercadológica (0046401668), estrutura condizente com a necessidade, localização correspondente com a pretensão e sem custo de intervenções, após a análise criteriosa, detalhadamente justificada (0047419713), motivando a Decisão (0047245981) pela pretensa contratação da PORTLAND PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no **CNPJ**: 11.393.041/0001-01, considerando o valor mensal da ordem de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, perfazendo um valor **Global de R\$ 1.800,00 (um milhão e oitocentos mil reais)**, anual.

8. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, ante a adoção de medidas internas que instruem a formalização do procedimento de dispensa de licitação, proposto o atendimento com base no disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando ainda as manifestações dos setores competentes ante os apontamentos constantes no Checklist (SEI nº 0044037462), apresentamos a presente Justificativa para análise de admissibilidade e aprovação da contratação, considerando as informações constantes nos autos.



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Tabosa Neto, Gerente**, em 16/05/2024, às 15:44, 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](#).



Documento assinado eletronicamente por **Adriana Marques Ramos, Coordenador(a)**, em 16/05/2024, às 17:13, 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](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ana Lucia da Silva Silvino Pacini, Secretário(a)**, em 17/05/2024, às 19:39, 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 **0048552191** e o código CRC **579FEF1E**.