



TERMO DE INEXIGIBILIDADE N.º 009/SUPECOL/PMJP/2024

Processo: 1-4/2024.

Objeto: Locação de imóvel.

Procedência: Secretaria Municipal de Educação - SEMED.

Valor: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

Modalidade: Inexigibilidade para Locação de Imóvel, nos termos do art. 74, inciso V e §5º, incisos I, II e III da Lei 14.133/21.

O processo em destaque tem como objeto: **Locação de imóvel destinado a sediar o Centro Municipal de Educação Infantil Nosso Lar**, através da Secretaria Municipal de Educação, **pelo período de 12 (doze) meses**, conforme descrito no Estudo Técnico Preliminar (ETP) (ID650262), Termo de Referência (ID664797), Documento de Formalização de Demanda (ID664747) e Solicitação de Materiais/Serviços nº. 00178/24 (ID619870).

Ocorre que, para atender a Secretaria Municipal de Educação, justifica-se a forma de contratação do objeto, observadas as finalidades precípua, especificamente as relativas às instalações, localização e Espaço apropriado, para o qual se objetiva a locação, atendendo assim aos interesses da Administração.

Vejamos o que traz o art. 74, inciso V e §5º, incisos I, II e III da Lei 14.133/21:

*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.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Para atender as necessidades de locação de imóvel destinado a sediar o Centro Municipal de Educação Infantil Nosso Lar, a pedido da SEMED, verificamos que a licitação pode ser inviável a competição conforme art. 74, inciso V e §5º, incisos I, II e III da Lei 14.133/21, está devidamente autorizada pelo Prefeito Municipal (ID668960).



Conforme Decreto nº. 0270 DE 11 DE JANEIRO DE 2024 (ID601952), Relatório de Localização e Avaliação de Imóvel (ID601957) e Relatório Técnico da Comissão de Avaliação (ID650250), que o imóvel 04 (quatro) atende as necessidades e o interesse da Administração Pública Municipal.

RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

De acordo com a justificativa constante do Termo de Referência (ID664797), a Secretaria Municipal de Educação manifesta interesse quanto a locação do imóvel para sediar o Centro Municipal de Educação Infantil Nosso Lar, com base nos seguintes motivos:

“2.1. A necessidade da locação de imóvel para sediar o C.M.E.I Nosso Lar surgiu a partir da obrigatoriedade de entregar o imóvel (locado) onde atualmente funciona a citada Creche, por finalização de contrato após sucessivos aditivos de prazo;
2.2. Considerando a significativa demanda de alunos, totalizando 185 alunos matriculados e com uma demanda reprimida de 100 alunos na espera, com a realização do estudo em questão e na urgência de resolver o problema de forma imediata, está sendo apresentado a melhor solução, sendo a locação de um novo espaço nas proximidades para a continuidade do atendimento às famílias residentes na localidade e adjacências, sem gerar nenhum prejuízo a comunidade local;
2.3. A Secretaria Municipal de Educação não possui imóvel próprio para o funcionamento da Creche Nosso Lar, onde a mesmo necessita de instalações amplas, que comporte todas os setores, como 4 salas de aulas, 1 berçário com banheiro individual, refeitório, cozinha e demais áreas necessárias para funcionamento da Creche. Verificando-se que a estrutura do imóvel localizado na Rua Idelfonso da Silva, nº 2140, Bairro Nova Brasília, até o momento é a única que atende as necessidades da Secretaria Municipal de Educação. Dessa forma, a locação deste imóvel torna-se imprescindível para que a SEMED possa continuar o funcionamento da Creche Nosso Lar, que atende cerca de 185 alunos. É oportuna destacar que o imóvel supracitado atende os itens de: segurança; operacionalidade; acessibilidade; a habitabilidade; saúde dos alunos e funcionários, assim sendo único para tal função. “.

Verifica-se que os imóveis avaliados pela Comissão possuem valor compatível com o mercado imobiliário local, conforme consta no primeiro Laudo de Avaliação (ID601947): Imóveis: 01, 02, 03 e 04. Sendo que os avaliadores nomeados pelo Decreto nº. 0270 DE 11 DE JANEIRO DE 2024, (ID601952), concluíram que o **Imóvel 04**, atende as necessidades temporárias do Centro Municipal de Educação Infantil Nosso Lar, sendo o valor mensal do aluguel do imóvel de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ao mês.



Observamos ainda, constar nos autos nota de reserva orçamentária (ID625508) e Declaração de adequação financeira (ID625512). Sendo o valor total de **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**, para o exercício de 2024.

Verificada a documentação requerida, essa foi juntada aos autos (ID s 603879, 612658, 612665, 614617, 618659, 653808 e 674386), em atendimento as exigências legais para a contratação com o Poder Público, conforme preceitua o disposto do art. 62, 66 e 68 da Lei 14.133/2021 e c/com o art. 195, § 3º da Constituição Federal, restando habilitada:

- **VALENTIM IMOVEIS LTDA**, CNPJ sob o n. 06.117.603/0001-54, no valor mensal de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais), por mês**, perfazendo o valor total de **120.000,00 (cento e vinte mil reais), por ano**, referente ao aluguel do Imóvel Urbano, Lote nº. 0004, Quadra 00064, Setor 301, localizado na Rua MANOEL FRANCO, n. 326, Bairro Nova Brasília, 2º Distrito - em Ji-Paraná/RO, com área total medindo 610,00m² (seiscentos e dez, metros quadrados). Devidamente registrado na Matrícula nº 4.484, em 22/09/2017, no 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Ji-Paraná/RO, conforme (ID653808).

Pelo exposto, lavra-se o presente Termo de Inexigibilidade, que segue assinado pelo Agente de Contratação nomeado pelo Decreto 0261/2024, no entanto, cumpre salientar que, após análise e parecer jurídico da Procuradoria Geral do Município/PGM, a opção pela contratação é decisão discricionária, cabendo ao Gestor deliberar sobre a conveniência e oportunidade da contratação.

Lavrado o presente Termo de Inexigibilidade, que segue assinado, remetemos os autos à Procuradoria-Geral do Município para parecer de homologação e adjudicação, se assim entender, nos termos da Lei 14.133/2021, e suas modificações, bem como sua publicação.

Ji-Paraná, 28 de fevereiro de 2024.

Lourival N. Matos
Agente de Contratação
Decreto 0261/2024