



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Finanças - SEFIN

JUSTIFICATIVA

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 0030.012855/2023-21

JUSTIFICATIVA DE CONTRATAÇÃO DIRETA

POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/21

1. DA IDENTIFICAÇÃO

- 1.1. **Unidade Orçamentária:** Secretaria de Estado de Finanças de Rondônia - SEFIN/RO.
1.2. **Unidade Requisitante:** Agência de Rendas de Buritis - SEFIN/AGBUR.
1.3. **Unidade de Compra:** Núcleo de Compras e Execução Contratual - SEFIN/NCEC.

2. DO OBJETO

- 2.1. Locação de imóvel em área urbana, localizado em Buritis/RO, com no mínimo 131 m² de área construída, para sediar a Agência de Rendas de Buritis da Secretaria de Estado de Finanças - SEFIN/RO.

3. DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

- 3.1. Os autos foram instruídos, entre outros, com os seguintes documentos:
- I - Memorando n.º 197/2023/SEFIN-6DRARI (ID 0043932240);
 - II - Documento de Oficialização de Demanda 3 SEFIN-6DRARI (ID 0048117570);
 - III - Estudo Técnico Preliminar 20 SEFIN-NLOG (ID 0048252912);
 - IV - Mapa de Riscos SEFIN-NCEC (ID 0057874031);
 - V - Ofício n.º 6387/2024/SEFIN-NLOG (ID 0051110148);
 - VI - Ofício n.º 3592/2024/SEPAT-COOPI (ID 0051186867);
 - VII - Termo de Referência SEFIN-NCEC (ID 0057824687);
 - VIII - Levantamento do Preço de Mercado (ID 0048268384, 0048268389 e 0048268398);
 - IX - Proposta Comercial (ID 0057924493);
 - X - Documentação de Habilitação (ID 0050517743, 0057840269, 0057840321 e 0050518586);
 - XI - Laudo Técnico de Avaliação de Imóveis (ID 0057691115);
 - XII - Declaração de Adequação Financeira (ID 0057797926);
 - XIII - Aviso de Inexigibilidade de Licitação (ID 0057775265);

4. DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

- 4.1. A locação do imóvel tem por objetivo suprir as necessidades da Agência de Rendas de Buritis/RO, uma vez que a Secretaria de Estado de Finanças de Rondônia (SEFIN/RO) não dispõe de sede própria no município para acomodar suas atividades. A instalação adequada da unidade é essencial para

assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços prestados aos contribuintes, além de garantir um ambiente funcional e eficiente para o desenvolvimento das atividades administrativas e fiscais.

4.2. A Agência de Rendas de Buritis desempenha papel estratégico na arrecadação e fiscalização dos tributos estaduais, contribuindo diretamente para o fortalecimento das receitas públicas e, conseqüentemente, para o financiamento de políticas e serviços essenciais à sociedade. Dessa forma, a disponibilização de um espaço físico adequado não se trata apenas de uma necessidade operacional, mas de uma medida que reforça o interesse público ao viabilizar a eficiência da Administração Tributária no município.

4.3. Atualmente, a Agência opera em uma sala cedida pela Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural (Emater), por meio de uma parceria. Contudo, o espaço é insuficiente e inadequado para comportar a estrutura necessária ao atendimento ao público e à execução das atividades administrativas. A unidade encontra-se instalada em um único ambiente, que simultaneamente abriga o atendimento ao contribuinte, o armazenamento de arquivos, o almoxarifado, a cozinha e a sala do Agente de Rendas, sem possibilidade de divisões internas adequadas. Tal configuração compromete a organização, a privacidade e a eficiência do atendimento, além de dificultar a execução das tarefas dos servidores.

4.4. Diante dessa realidade, faz-se necessária a locação de um imóvel urbano, que atenda aos requisitos mínimos para o funcionamento da unidade, conforme as necessidades técnicas da SEFIN/RO. O imóvel deve possuir:

- a) Área com no mínimo 131 m² de construção em alvenaria, em bom estado de conservação.
- b) Salas individuais para o atendimento ao público e para o Agente de Rendas;
- c) Copa/cozinha para suporte às atividades da equipe;
- d) Espaço para arquivo e almoxarifado, garantindo a guarda e a organização documental;
- e) Dois banheiros, sendo pelo menos um adaptado para acessibilidade;
- f) Garagem coberta para dois veículos;
- g) Muro de alvenaria e portão de acesso à garagem;
- h) Infraestrutura adequada, incluindo rede elétrica, hidráulica e acesso à internet.

4.5. Adicionalmente, a proposta de locação deverá incluir a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, bem como a cobertura de despesas com taxas municipais de resíduos sólidos e IPTU, durante o período de vigência contratual.

4.6. A escolha do imóvel atende aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade dos serviços públicos, conforme preconizado pela Lei Federal n.º 14.133/2021. A impossibilidade de competição decorre da singularidade das condições necessárias à Agência de Rendas e da indisponibilidade de imóveis públicos que atendam a essas exigências no município. Dessa forma, a locação por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, revela-se a alternativa juridicamente adequada e economicamente vantajosa para a Administração Pública.

4.7. Diante do exposto, justifica-se a locação do imóvel para sediar a Agência de Rendas de Buritis/RO, garantindo a continuidade e a melhoria dos serviços prestados pela SEFIN/RO, em benefício dos contribuintes e da arrecadação estadual.

5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

5.1. As aquisições e contratações públicas estão obrigatoriamente sujeitas a um regime normativo estabelecido por lei. O fundamento principal que ampara essa obrigatoriedade é o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal, que determina que as obras, serviços, compras e alienações devem ser realizadas por meio de licitação.

5.2. O procedimento licitatório visa garantir a contratação da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. A licitação constitui a regra geral.

5.3. Todavia, existem situações em que a contratação pública apresenta características específicas que inviabilizam ou tornam inadequado o procedimento licitatório convencional,

comprometendo a execução eficiente das funções estatais.

5.4. Nesses casos, a legislação prevê exceções à regra, possibilitando a contratação direta por meio de dispensa de licitação ou inexigibilidade. A presente contratação enquadra-se no disposto no artigo 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, que permite a contratação direta por inexigibilidade na hipótese de locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha. Vejamos:

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.

(...)

5.5. O artigo 72 da referida lei estabelece os documentos e providências necessárias para instrução da fase de planejamento do processo de contratação direta, a saber:

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;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

5.6. De forma complementar, o artigo 171 do Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, estabelece a documentação necessária para instrução dos autos de contratação direta por locação de imóveis.:

Art. 171.O processo de locação de imóveis deve ser instruído com:

I - estudo Técnico Preliminar contendo, dentre outros aspectos, a avaliação fundamentada acerca da vantagem da opção pela locação em detrimento da compra do imóvel e o prazo de amortização dos investimentos necessários;

II - declaração da inexistência de imóvel no acervo estadual apto a atender às necessidades administrativas;

III - declaração de que o imóvel se destinará a finalidades precípuas da Administração, com a indicação da correlação das atividades a serem realizadas com a competência da Pasta interessada;

§ 1º Na hipótese de contratação por inexigibilidade de licitação, além da documentação prevista no caput, deve ser apresentada:

I - justificativa fundamentada acerca das razões pelas quais as características das instalações e/ou da localização do imóvel o tornam o único apto a satisfazer a necessidade administrativa, condicionando a sua escolha;

II - laudo de avaliação prévia do bem, elaborado por engenheiro ou arquiteto dos quadros do Estado, de acordo com as normas técnicas de referência;

III - estudo Técnico Preliminar considerando o estado de conservação do bem, os custos para as adaptações porventura necessárias, e a adequação do imóvel às normas de acessibilidade e de segurança pertinentes, e o prazo de amortização dos investimentos necessários;

(...)

5.7. Dessa forma, o Setor de Logística da SEFIN-RO identificou um imóvel que atende plenamente às necessidades da Agência de Rendas do município de Buritis/RO, constatando a inviabilidade de competição, o que configura a hipótese prevista no artigo 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021. A esse respeito, Niebuhr (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos / Joel de Menezes Niebuhr et al. 2. ed. Curitiba: Zênite, 2021. 1. 283p.) esclarece que:

[...]

A contratação direta encontra lugar nas situações em que houver somente um imóvel cujas características atendam aos interesses da Administração Pública, pelo que, a rigor jurídico, **está-se diante de hipótese em que ocorre inviabilidade de competição e, por conseguinte, inexigibilidade em vez de dispensa de licitação.**

5.8. Conforme exposto no Termo de Referência SEFIN-NCEC (ID 0057824687), elaborado pelo Núcleo de Compras e Execução Contratual (SEFIN/NCEC), bem como no Laudo de Avaliação de Imóveis (ID 0057691115), produzido pelo Núcleo de Logística (SEFIN/NLOG), verifica-se que a contratação direta por inexigibilidade de licitação revela-se economicamente vantajosa e adequada aos procedimentos administrativos.

5.9. Diante do exposto, resta devidamente comprovada a escolha da contratada por meio de contratação direta por inexigibilidade de licitação, considerando-se as características singulares do imóvel e sua plena adequação para abrigar as instalações da Agência de Rendas de Buritis da Secretaria de Estado de Finanças de Rondônia (SEFIN/RO).

6. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL NO ACERVO ESTADUAL APTO A ATENDER ÀS NECESSIDADES ADMINISTRATIVAS

6.1. Nos termos do Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, a instrução do processo de locação de imóveis deve contemplar uma declaração formal sobre a inexistência de imóveis pertencentes ao acervo estadual que possam atender às necessidades administrativas.

6.2. Para cumprir essa exigência, foi encaminhado o Ofício n.º 6387/2024/SEFIN-NLOG (ID 0051110148) à Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária (SEPAT-RO), órgão responsável pelo patrimônio do Estado, solicitando informações acerca da disponibilidade de imóvel público na cidade de Buritis/RO que atendesse à demanda da SEFIN/RO. Em resposta, a SEPAT-RO, por meio do Ofício n.º 3592/2024/SEPAT-COOPI (ID 0051186867), informou a inexistência de imóvel público adequado.

7. DA DECLARAÇÃO DE QUE O IMÓVEL SE DESTINARÁ A FINALIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO

7.1. Nos termos do artigo 171, inciso III, do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024, a instrução do processo de locação de imóvel deve conter declaração que ateste sua destinação a finalidades precípuas da Administração Pública, demonstrando a correlação das atividades a serem desempenhadas com a competência da Pasta interessada.

7.2. Para o cumprimento desse requisito, a unidade requisitante emitiu a Declaração SEFIN-AGBUR (ID 0051182648), na qual expressamente confirma que o imóvel objeto da locação será utilizado para a instalação e funcionamento da Agência de Rendas de Buritis. Essa unidade administrativa desempenha atribuições essenciais à Secretaria de Estado de Finanças de Rondônia (SEFIN/RO), especialmente no que se refere à arrecadação e fiscalização dos tributos estaduais.

7.3. Dessa forma, restam evidenciadas a necessidade e a adequação da locação, garantindo a continuidade dos serviços públicos de competência da SEFIN/RO e assegurando a observância do interesse público na presente contratação.

8. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, RAZÕES DA ESCOLHA DO LOCADOR E JUSTIFICATIVA DE PREÇO

8.1. A fim de assegurar o cumprimento integral das exigências técnicas e normativas aplicáveis ao processo de locação, foi elaborado o Laudo Técnico do Imóvel pelo Núcleo de Logística (SEFIN-NLOG), nos termos do Laudo de Avaliação de Imóveis (ID 0057691115).

8.2. O referido laudo constitui instrumento fundamental para a tomada de decisão, fornecendo subsídios técnicos objetivos e embasados acerca do valor e das condições do imóvel, em conformidade com os preceitos estabelecidos pela Lei Federal n.º 14.133/2021. A elaboração de laudo de avaliação é requisito indispensável para garantir que a locação esteja alinhada aos princípios da economicidade e vantajosidade para a Administração Pública, permitindo a continuidade do processo de contratação de forma fundamentada e transparente.

8.3. No contexto da presente locação, foi analisada a proposta identificada pelo Documento SEI n.º ID 0057924493, cuja escolha visa proporcionar um ambiente adequado ao desempenho das atividades

da Agência de Rendas de Buritis, notadamente no que tange ao atendimento ao contribuinte.

8.4. Em relação à justificativa de preço, destaca-se que o artigo 23, § 4º, da Lei Federal n.º 14.133/2021, dispõe que:

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

(..)

§ 4º Nas contratações **diretas por inexigibilidade** ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, **o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração**, ou por outro meio idôneo.

8.5. Diante disso, foram realizadas visitas técnicas in loco no município de Buritis para a identificação do imóvel mais adequado às necessidades da SEFIN/RO, culminando na análise das propostas ID 0048268384, ID 0048268389 e ID 0048268398. Após criteriosa avaliação, constatou-se que o imóvel correspondente à proposta ID 0057924493 apresentava as melhores condições para atender à demanda da Secretaria, conforme corroborado pelo Estudo Técnico Preliminar 20 SEFIN-NLOG (ID 0048252912).

8.6. O imóvel selecionado encontra-se situado na avenida principal do município de Buritis, o que proporciona fácil acesso aos contribuintes. A localização central configura um fator estratégico para a SEFIN/RO, pois otimiza a mobilidade dos cidadãos que necessitam de atendimento presencial, reduzindo o tempo de deslocamento e promovendo maior comodidade ao público-alvo. Assim, a escolha do locador encontra-se devidamente justificada com base no interesse público e na eficiência da prestação do serviço.

8.7. Ademais, a proposta financeira apresentada revelou-se compatível com os valores praticados no mercado imobiliário da região, caracterizando-se como a opção mais vantajosa para a Administração Pública, tanto em termos de custo-benefício quanto em relação à adequação do imóvel às necessidades da SEFIN/RO.

8.8. A estimativa de valor da contratação baseia-se na Proposta de Locação de Imóvel (ID 0057924493), com aluguel mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), totalizando R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) por ano e R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) em cinco anos.

8.9. Dessa forma, conclui-se que a presente contratação atende plenamente à finalidade pública e aos princípios constitucionais da eficiência, economicidade e vantajosidade, garantindo a adequada execução das atividades administrativas da Secretaria.

9. DA HABILITAÇÃO DO LOCADOR

9.1. Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação exigidos pela Lei n.º 14.133/2021.

9.2. Assim, resta deixar consignado que o locador, Sr. **SÉRGIO MARCOS PAIVA**, inscrito no CPF n.º ***.814.***-**, demonstrou sua plena habilitação, conforme os documentos SEI n.º 0050517743, 0057840269, 0057840321 e 0050518586.

10. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

10.1. Justificamos, por fim, que a presente contratação, salvo melhor juízo, preenche os requisitos estabelecidos no artigo 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021, configurando a pertinência da locação do imóvel em favor do locador **SÉRGIO MARCOS PAIVA**, inscrito no CPF n.º ***.814.***-**.

10.2. A formalização do contrato dar-se-á por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos da legislação vigente, em observância à excepcionalidade da contratação e às prerrogativas jurídicas aplicáveis.

Elaboração:

EDUARDO SALVATIERRA DA SILVA OLIVEIRA

Assessor V | Núcleo de Compras

SEFIN-RO

Revisão:

LIDIANE ALEXANDRA GRANO

ATRE | Chefe do Núcleo de Compras

SEFIN-RO

Submeto ao conhecimento/revisão da Gerência de Administração e Finanças - GAF/SEFIN:

ERNANI MARQUES DE ALMEIDA

AFTE | Gerente de Administração e Finanças

SEFIN-RO

AUTORIZAÇÃO

Diante da fundamentação apresentada, **AUTORIZO** a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, conforme detalhamento abaixo:

CONTRATANTE	Secretaria de Estado de Finanças de Rondônia CNPJ n.º 05.599.253/0001-47
CONTRATADA	Sérgio Marcos Paiva CPF n.º ***.814.***-**
DESCRIÇÃO CONTRATAÇÃO DA	Locação de imóvel em área urbana, localizado em Buritis/RO, com 131 m² de área construída, para sediar a Agência de Rendas de Buritis da Secretaria de Estado de Finanças - SEFIN/RO
VALOR ESTIMADO	R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)
FUNDAMENTO INEXIGIBILIDADE DA	Artigo 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021

FRANCO MAEGAKI ONO

AFTE | Secretário-Adjunto de Finanças do Estado de Rondônia

SEFIN-RO



Documento assinado eletronicamente por **Ernani Marques de Almeida**, **Gerente**, em 06/03/2025, às 14:11, 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 **Lidiane Alexandra Grano**, **Chefe de Unidade**, em 10/03/2025, às 11:37, 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 **Franco Maegaki Ono**, **Secretário(a) Adjunto(a)**, em 10/03/2025, às 14:16, 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 **EDUARDO SALVATIERRA DA SILVA OLIVEIRA**, **Assessor(a)**, em 19/03/2025, às 10:51, 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 **0057787139** e o código CRC **A47ECFF3**.

Referência: Caso responda este(a) Justificativa, indicar expressamente o Processo nº 0030.012855/2023-21

SEI nº 0057787139