



**PREFEITURA MUNICIPAL DO CABO DE SANTO AGOSTINHO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

**Parecer nº 047/2024**

**EMENTA:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL.  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ART. 74, INC. V  
DA LEI 14.133/2021. POSSIBILIDADE

**1. DOS FATOS:**

Considerando a Comunicação Interna nº 2056/2024, datada de 11 de agosto de 2024, oriunda da **Secretaria Municipal de Saúde**, através da Secretária e Ordenadora de Despesa da pasta a Sra. Daniele Uchôa Barros Alves, solicitando a formalização do Processo para a locação do imóvel situado na **Rua Alto do Sol, nº 75, Bairro Engenho Novo, Cabo de Santo Agostinho/PE**, de propriedade do **Sr. Manoel Francisco da Silva**, inscrito no CPF nº 824.668.154-00, cujo imóvel a ser locado deve ser destinado ao funcionamento da Unidade de Saúde da Família – USF Engenho Novo, no valor mensal de R\$ 1.430,00 (mil, quatrocentos e trinta reais), totalizando no período o valor de R\$ 17.160,00 (dezessete mil, cento e sessenta reais), com vigência por 12 (doze) meses, contada a partir da assinatura e condicionado à celebração do respectivo Contrato.

Considerando que os recursos são oriundos da Dotação Orçamentária: Órgão: 41000 – Secretaria Municipal de Saúde; Unidade: 41100 – Fundo Municipal de Saúde; Função: 10 – Saúde; Subfunção: 301 – Atenção Básica; Programa: 159 – Atenção Primária em Saúde; Ação: 4.150 – Manutenção e Qualificação e Fortalecimento da Rede de Atenção Primária; Despesa: 223-3.3.90.00.00 – Aplicações Diretas; Fonte de recurso: 15 – 1.500.1002.

**2. DO FUNDAMENTO LEGAL:**

O pressuposto jurídico da Inexigibilidade de licitação é a INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO, que, “*latu sensu*”, é o certame em que um dos contendores reúne qualidades tais que se torna único, exclusivo, *sui generis* a tal ponto que inibe os demais licitantes, sem condições competitivas.

A Lei nº 14.133/21 assim dispõe:

Art. 74 – É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial nos casos de:

[...]

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.



Fls. 01/01

EMENTA: LICITAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E REPARAÇÃO DE EQUIPAMENTOS ELÉTRICOS E ELETRÔNICOS.

1. OBJETIVO

1.1. O presente Edital tem por objetivo a licitação para a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção e reparação de equipamentos elétricos e eletrônicos, visando a economia e a qualidade dos serviços.

1.2. A licitação será realizada no formato de proposta fechada, com o objetivo de selecionar a empresa que apresentar a melhor proposta técnica e econômica.

2. DO OBJETO

2.1. O objeto da licitação é a contratação de empresa para a prestação de serviços de manutenção e reparação de equipamentos elétricos e eletrônicos, conforme especificações técnicas e quantitativas constantes no Anexo I deste Edital.

8

1 de 11

2.2. A licitação será realizada no formato de proposta fechada, com o objetivo de selecionar a empresa que apresentar a melhor proposta técnica e econômica.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO CABO DE SANTO AGOSTINHO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

Considerando que o princípio basilar da licitação e da contratação direta sem licitação é a isonomia, desta forma, quando a indicação das características singularizarem o objeto ou o tornarem único, comprova-se a inviabilidade de competição.

Considerando a necessidade de disponibilização do imóvel em atendimento ao interesse da Administração Pública, conforme expressamente declara a Sra. Secretária Municipal de Saúde e aceita pelo Locador as condições contratuais apresentadas.

Considerando que o imóvel ora escolhido foi objeto de minucioso e conclusivo Laudo de Avaliação de Imóvel da lavra da Engenheira Civil e de Avaliação e Perícia Sra. Izabel Alves de Azevedo Viana, inscrita no CREA PE sob o nº 034726, cujo instrumento faz parte integrante do presente Processo, independente de transcrição, onde com eficiência atentou-se para os preços de mercado.

Passa-se a análise da documentação acostada no presente processo de contratação.

### **3. DA DOCUMENTAÇÃO:**

---

A documentação necessária à instrução foi tempestivamente apresentada para análise, constando dos autos do Processo de Inexigibilidade:

- Comunicação Interna nº 2056/2024;
- Documento de Formalização da Demanda – DFD;
- Estudo Técnico Preliminar
- Termo de Referência;
- Declaração de importância do imóvel;
- Proposta de Locação de Imóvel apresentada pelo proprietário;
- Instrumento Particular de Declaração de Posse do imóvel;
- Declaração de quitação anual de débitos emitida pela CELPE
- Documentações do proprietário;
- Ofício nº 077/2024 solicitando a avaliação do imóvel;
- Declaração de isenção de IPTU e COMPESA;
- Laudo de Engenharia – Avaliação Técnica de Imóvel;

Com base no *Checklist – Locação de Imóveis de terceiros por inexigibilidade*, disponibilizado pela Procuradoria Geral do Estado – PGE/PE, atualizado em maio/2024, trata como item essencial para a legalidade da contratação:





**PREFEITURA MUNICIPAL DO CABO DE SANTO AGOSTINHO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

- (1) Documento de Formalização da Demanda – DFD: *consta*;
- (2) Comprovação de indisponibilidade ou inadequação de imóvel próprio estadual que atenda a demanda: *consta*;
- (3) Estudo Técnico Preliminar que demonstre ser a locação a melhor opção em detrimento de outras, como a cessão, a permuta, a doação, a aquisição ou a desapropriação: *consta*;
- (4) Termo de Referência, contendo as justificativas de prazo, localização, finalidade e instalações do imóvel, com fluxo estimado de pessoas: *consta*;
- (5) Laudo de avaliação do imóvel, acompanhado de registro fotográfico: *consta*;
- (6) Proposta de valor para a locação: *consta*;
- (7) Parecer ou nota técnica que justifique (i) a singularidade do imóvel a ser locado, especialmente em relação aos fatores “instalação” e “localização”, (ii) a compatibilidade mercadológica dos valores locatícios, observando o laudo de avaliação como preço máximo para o valor do aluguel: *consta*;
- (8) Cópia da certidão de registro do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade ou da posse do imóvel: *consta*;
- (9) Certidão negativa de débitos de IPTU: *não consta*;
- (10) Documentos do Locador: *consta*;
- (11) Nota de empenho prévia no valor integral da contratação: *não consta*;
- (12) Termo de vistoria em conformidade: *consta*;

Demais documentos não se adequam à realidade municipal.

Assim, considerando que na Comunicação Interna nº 2056/2024 a ordenadora afirma da impossibilidade de apresentação de Documento que comprove a propriedade do imóvel bem como da impossibilidade da emissão de certidão negativa de IPTU e COMPESA. Sobre o documento de propriedade, afirma que naquela região não há o devido registro dos imóveis em cartório. Com relação a emissão de certidão negativa de IPTU afirma que além de não haver registro, trata-se de imóvel situado na Zona Rural o qual é isento de IPTU. Sobre a certidão negativa da COMPESA, o referido imóvel possui poço artesiano não sendo utilizado o serviço de abastecimento por esta prestadora. Alega ainda que não há na localidade outro imóvel disponível para a finalidade desejada e que o antigo imóvel ora locado possui risco de desabamento.

#### **4. DA CONCLUSÃO:**

Considerando o exposto acima e com base nos dispositivos legais que regem a matéria, tendo em vista os documentos e argumentos apresentados e atestados pela Secretária Municipal de Saúde, esta Assessoria Jurídica reconhece a possibilidade da Inexigibilidade de Licitação em favor do **Sr. Manoel Francisco da Silva**, inscrito no CPF nº 824.668.154-00, residente e





**PREFEITURA MUNICIPAL DO CABO DE SANTO AGOSTINHO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

domiciliado na Rua Alto do Sol, nº 75, Bairro Engenho Novo, Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo imóvel a ser locado deve ser destinado ao funcionamento da Unidade de Saúde da Família – USF Engenho Novo, no valor mensal de R\$ 1.430,00 (mil, quatrocentos e trinta reais), totalizando no período o valor de R\$ 17.160,00 (dezessete mil, cento e sessenta reais), com vigência por 12 (doze) meses, ficando condicionada à celebração do respectivo Contrato **após a emissão da Nota de Empenho correspondente**, observando-se o cumprimento do que dispõe o Parágrafo único do art. 72, do citado diploma legal, quanto à publicação.

Cabo de Santo Agostinho/PE, 03 de setembro de 2024.

**Flávia Thálassa da Silva Barreto**

Advogada

OAB/PE nº 36.031

