



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

Parecer nº 049/2024

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 1893/2024, datada de 25 de junho 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 José Plech Fernandes nº 61, Centro, Cabo de Santo Agostinho/PE**, de propriedade da Sra. Severina Trajano de Lima, neste ato representada por sua bastante procuradora, a **EMPRESA SILVA & ARRUDA ALOJAMENTO LTDA – ME, inscrita no CNPJ nº 14.123.997/0001-00**, cujo imóvel a ser locado deve ser destinado ao funcionamento da Unidade de Ambulatório de Saúde Mental, no valor mensal de **R\$ 3.227,7 (três mil, duzentos e vinte e sete reais e setenta centavos)**, totalizando no período o valor de **R\$38.732,40 (trinta e oito mil, setecentos e trinta e dois reais e quarenta centavos)**, 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: 302 – Saúde; Programa: 160 – Atenção Especializada à Saúde da População; Ação: 4.150 – Manutenção e Qualificação e Fortalecimento da Rede de Atenção Primária; Despesa: 230 ou 232/ 3.3.90.00.00 – Aplicações Diretas; Fonte de recurso: 15 e 16; Código Reduzido: 234 e 235.

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:



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

[...]

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

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 aceitas 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 Engenharia Civil e de Avaliação e Perícia Sra. Thayna Camila Pereira dos Santos, inscrita no CREA PE sob o nº 18177970506 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 1893/2024;
- Documento de Formalização da Demanda – DFD;
- Estudo Técnico Preliminar;
- Termo de Referência;
- Declaração Locação de Imóvel;
- Declaração de Carta de Aceite Para Locação Imóvel;
- Declaração de Isenção de Compensa e Celpe;
- Cópia de Contrato Anterior;
- Escritura Pública do Imóvel;
- Comunicação Interna nº 1679/2023;
- Certidão Negativa de Débitos referentes ao IPTU;
- Ficha do Imóvel;
- Contrato Social;
- Documentações do proprietário;
- Laudo de Engenharia – Avaliação Técnica de Imóvel;



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: *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 no Documento de Formalização da Demanda bem como na declaração de isenção de COMPESA E CELPE a ordenadora afirma da impossibilidade da emissão de certidão negativa de CELPE e COMPESA, tendo em vista tratar-se de uma continuidade de locação do referido imóvel o qual está de posse da prefeitura desde a formalização do contrato N° 018-FMS-2018 sendo de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde o pagamento de tais débitos.

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 da **Empresa Silva & Arruda Alojamento Ltda – ME**, inscrita no CNPJ sob o n° 14.123.977/0001-00, com sede à Rua Vereador José Feliciano, 21, Centro – Cabo de Santo Agostinho/PE CEP 54510-440, representada por sua sócia administradora, a Sra. Magna Sandra Pereira da Silva, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG sob o n.º 3.855.945 – SSP/PE e inscrita no CPF/MF sob o n.º 710.001.604-59, cujo imóvel a ser locado deve ser **destinado ao funcionamento da Unidade de Ambulatório de Saúde Mental**, no valor



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

mensal de **R\$ 3.227,7** (três mil, duzentos e vinte e sete reais e setenta centavos), totalizando no período o valor de **R\$ 38.732,40** (trinta e oito mil, setecentos e trinta e dois reais e quarenta centavos), 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, 09 de setembro de 2024.

Flávia Thálissa da Silva Barreto
Advogada
OAB/PE nº 36.031



Assunto: REQUERIMENTO Nº 001/2017, de 14/03/2017, do Sr. JOÃO CARLOS DA SILVA, para que seja nomeado para o cargo de Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos, em substituição ao Sr. JOÃO CARLOS DA SILVA, que está afastado por motivo de licença médica.

Em 14/03/2017, o Sr. JOÃO CARLOS DA SILVA, em nome do Sr. JOÃO CARLOS DA SILVA, apresentou o seguinte requerimento:

João Carlos da Silva
João Carlos da Silva
Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos
Secretaria da Defesa
Município de Santo Antônio