



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0007/2024	
PRFEITURA MUNICIPAL DE MIRANGABA-BA	
MODALIDADE: INEXGIBILIDADE DE LICITAÇÃO	Nº 009/2024
ÓRGÃO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO	
OBJETO: LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITO PRAÇA JURACY MAGALHÃES, Nº 198, CENTRO, MIRANGABA, BAHIA DE PROPRIEDADE DE SERGIO HENRIQUE MIRANDA TINEL COM ÁREA DE 245 M², DESTINADO AO USO E FUNCIONAMENTO DE POSTO E PONTO DE APOIO DA GUARDA CIVIL MUNICIPAL, MIRANGABA, BAHIA.	
CONTRATADO: SERGIO HENRIQUE MIRANDA TINEL CPF sob o nº 288.703.445-68 e RG nº 1.423.265	
FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: ART. 74, INC. V, "C" DA LEI Nº 14.133/21.	
VALOR ESTIMADO: R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS)	
VIGÊNCIA: DE 03 DE JANEIRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2024.	
EXERCÍCIO: 2024	



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

OFÍCIO 006/2024

Aos Srs.

JOSÉ MIRANDA DA SILVA NETO

EGNOLIA BERNADINO SOARES SILVA

ALINE SOUZA ALVES DA SILVA

Servidores deste Município de Mirangaba.

Assunto: Designação da Equipe de Planejamento para Avaliação da Necessidade de Sede para Instalação e funcionamento de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia.

Prezados,

Apraz em cumprimentá-lo, vimos, por conduto da presente missiva, informar aos Srs. que, em virtude da crescente demanda e da importância estratégica para o funcionamento de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia, é necessário avaliar a necessidade de uma sede adequada para a referida área. Dessa forma, gostaria de informar que vocês foram designados para compor a Equipe de Planejamento que conduzirá essa análise.

De antemão, cumpre-nos salientar que a implantação de uma sede adequada para o funcionamento de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia, se faz necessário pelas seguintes razões:

Como se sabe as Instalação e funcionamento de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal é de suma importância, afinal esta desempenha um papel crucial na preservação da ordem pública, na manutenção da segurança e no atendimento às necessidades da comunidade. Sua importância pode ser destacada em vários aspectos na Segurança Pública por exemplo a Guarda Civil Municipal sempre busca garantir a segurança pública, prevenindo e combatendo a criminalidade, pois sua presença dissuasiva contribui para inibir a prática de delitos e proteger a população. Além disso podemos destacar a Resposta a Emergências: A Guarda Civil Municipal é frequentemente a primeira linha de resposta a situações de emergência junto com a Polícia Militar, como em crimes em andamento, acidentes, desastres naturais e outras ocorrências que demandam ação imediata.

Não resta dúvidas que a Manutenção da Ordem é fruto da boa ação da Guarda Civil Municipal a presença visível da Guarda Civil Municipal contribui assegurando que as leis e regulamentos sejam respeitados. Isso cria um ambiente seguro para o convívio social é por meio do policiamento comunitário que a Guarda Civil Municipal busca estabelecer uma relação mais próxima com a comunidade. Isso promove a confiança entre a polícia e os cidadãos, incentivando a colaboração mútua na prevenção e solução de problemas locais.

Em resumo, a importância da Guarda Civil Municipal está intrinsecamente ligada à manutenção da segurança e ordem pública, sendo essencial para a estabilidade da sociedade e o bem-estar da comunidade

Ocorre, todavia, que o município não titulariza propriedade de imóvel outro com características semelhantes e que esteja desocupado. Aliado a isso, temos que a essencialidade dos serviços que serão prestados no prédio encarece, sem laivo de dúvidas, a locação pretendida pela Administração, porquanto



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

haverá de assegurar o continuísmo dos serviços, bem como, irretorquivelmente, garantirá a otimização da gestão desta secretaria.

Nesta trilha, asseveramos que o imóvel ambicionado, efetivamente adequado, para atender às necessidades da Administração Municipal, consigna os seguintes fatores preponderantes para sua escolha:

1. **Centralização e Eficiência Operacional:** Um espaço dedicado ao funcionamento da Biblioteca, proporcionará a centralização das atividades, permitindo uma gestão mais eficiente, integração de processos e facilitando o acesso aos recursos necessários para o desempenho das funções.
2. **Atendimento ao Crescimento da Demanda:** O aumento da demanda por serviços relacionados à tributação requer uma estrutura física que possa comportar equipes qualificadas e recursos tecnológicos adequados para garantir o atendimento ágil e eficaz às demandas da população.
3. **Melhoria no Atendimento ao Contribuinte:** A presença física do Setor em uma sede própria facilitará o atendimento presencial aos contribuintes, promovendo um ambiente mais acolhedor e acessível.

Diante desses aspectos, a implementação de uma sede para o funcionamento da Guarda Civil Municipal é uma medida estratégica que visa otimizar a gestão fiscal, fortalecer a eficiência operacional e melhorar a prestação de serviços à comunidade.

Portanto, a missão da equipe é realizar uma avaliação detalhada das opções disponíveis para atender às necessidades da instalação da Guarda Civil Municipal. Solicito que considerem alternativas como a aquisição de imóvel, locação de imóvel pronto para o funcionamento do setor, locação de imóvel para futura adequação, entre outras possíveis soluções.

Nesse sentido, então, são responsabilidades da Equipe de Planejamento:

1. Realizar um levantamento das necessidades específicas da Guarda Civil Municipal para garantir um ambiente de trabalho funcional e eficiente.
2. Analisar as opções de aquisição, locação ou adaptação de imóveis, considerando custos, localização e demais critérios relevantes.
3. Elaborar o Estudo Técnico Preliminar com as conclusões e recomendações, justificando a escolha da alternativa mais adequada.

Sua dedicação e competência são fundamentais para o sucesso dessa iniciativa. Conto com o comprometimento de cada membro da equipe para a conclusão exitosa dessa tarefa, crucial para o desenvolvimento e eficiência da Guarda Civil Municipal.

Sem mais para o momento, renovo votos de estima e consideração.

Mirangaba, Bahia, em 03 de janeiro de 2024


HIDAMAR SANTOS MOURA
Secretário de Administração



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Ao Exma. Sr.

HIDAMAR SANTOS MOURA

Secretário Municipal de Administração

Prezado Secretário,

Encaminhamos em abaixo o Estudo Técnico Preliminar solicitado, cuja finalidade é buscar a melhor alternativa para a Instalação e funcionamento de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 Equipe de Planejamento

Nome	Matrícula	Setor de lotação
José Miranda Da Silva Neto	10309	Secretaria de Obras
Egnólia Bernadino Soares Silva	529	Secretaria de Educação
Aline Souza Alves Da Silva	1293	Secretaria de Administração

2. DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL

2.1. Descrição da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Busca-se com a contratação intentada a instalação e funcionamento de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia, medida, essa, que se justifica em virtude das seguintes razões:

1. Centralização e Eficiência Operacional:

A centralização das atividades Guarda Civil Municipalem uma sede própria permitirá otimizar a eficiência operacional por meio da integração de processos. A proximidade física entre as equipes facilitará a comunicação e a troca de informações, resultando em processos mais ágeis e eficientes. Adicionalmente, a estrutura adequada permitirá a implementação de tecnologias modernas e sistemas informatizados, contribuindo para a automação de tarefas e a melhoria dos serviços prestados.

2. Atendimento ao Crescimento da Demanda:

O crescimento constante da demanda por serviços relacionados à tributação exige uma estrutura física capaz de acomodar equipes qualificadas e equipamentos modernos. Uma sede própria proporcionará o espaço necessário para a expansão das operações, permitindo a contratação de novos profissionais e a implementação de soluções tecnológicas avançadas. Isso garantirá a



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

capacidade da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia de lidar de forma eficaz com o aumento das demandas da população e do mercado local.

3. Melhoria no Atendimento ao Contribuinte:

A presença física de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia em uma sede adequada proporcionará um ambiente mais acolhedor e acessível para o atendimento presencial aos contribuintes. Salas confortáveis, estrutura organizada e profissionais treinados contribuirão para uma experiência positiva, fortalecendo a relação entre o órgão fiscalizador e a comunidade. Além disso, a sede própria permitirá a implementação de canais de atendimento multicanal, incluindo plataformas online e teleatendimento, para ampliar a acessibilidade e eficiência nos serviços prestados.

Assim, tendo em conta tal necessidade e considerando, ainda, que a locação anteriormente efetivada teve sua vigência encerrada, indispensável se faz a formalização de novo contrato, com vistas a satisfazer os anseios da Administração Municipal, bem como de todos os cidadãos mirangabenses.

2.2. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Compras (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021):

O Plano de Contratações Anual ainda não foi formulado por esta Municipalidade.

2.3. Descrição dos requisitos da contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

O imóvel que deverá ser utilizado como sede de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia deverá ter as seguintes características mínimas:

- a) Número mínimo de ambientes e suas especificidades: Trata-se de um imóvel bem localizado, constituída um vão medindo 245 m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrado) contendo uma casa medindo 6,80 (seis metros e oitenta centímetros) de largura e 21 (vinte e um metros) de comprimento, perfazendo uma área construída de aproximadamente 143 m² (cento e quarenta e três metros quadrado), constituída por 03 (três) quartos, 01 (um) banheiro, 01 (uma) sala, 01 (uma) varanda, 01 (lavabo) e 01 (uma) área de serviços, todos em perfeito estado de conservação e bem amplos, atendendo assim as necessidades da secretaria solicitante.
- b) Localização e suas especificidades: Praça Juracy Magalhães, nº 198, Centro, Mirangaba, Bahia.
- c) Proximidade de outros órgãos públicos: Fácil acesso ao comércio, escolas e diversos órgãos, em região privilegiada da cidade.

O contrato deverá ser firmado com prazo máximo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, de acordo com o juízo de conveniência e oportunidade do Chefe do Poder Executivo Municipal, o qual estará arrimado em latente interesse público, conforme previsto pela legislação de regência.

2.4. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

O imóvel que servirá de sede para o Guarda Civil Municipal deverá ser suficiente para



acomodar, pelo menos, 10 servidores e recepcionar, no mínimo, 5 pessoas, ao mesmo tempo, em sua recepção.

3. PROSPEÇÃO DE SOLUÇÕES

3.1. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa, que teve como base tanto do histórico de contratações, como o quanto entabulado por outros órgãos públicos, pôde ser observado que, em matéria de soluções para o funcionamento de setores dessa natureza, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

a) Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Entidade adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

b) Locação: As formas mais comuns de locação são:

I - Locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - Locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - Locação *built to suit* – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

c) Construção em área pertencente ao Município: Nessa hipótese teríamos a construção do ambiente que acomodaria o Setor, podendo ser a ampliação de um imóvel já pertencente ao Município ou construção em área ainda não edificada.

3.2. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação) (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Tendo como referência as hipóteses elencadas no item anterior, após pesquisa de mercado, foram apurados os seguintes valores:



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

a) Aquisição: Nas áreas tidas como prioritárias pelo Município, não há notícias de imóveis à venda. Todavia, mensurando o valor de mercado de imóvel que possa atender as necessidades da Administração, sobretudo as características almejadas, chegamos aos seguintes preços: entre R\$ 100.000,00 e R\$ 120.000,00.

b) Locação: Para a locação tradicional, após avaliação prévia, pôde ser verificado que apenas um imóvel está apto à locação, tendo como estimativa de R\$ 1.000,00 até R\$ 1.500,00.

Importante salientar que as demais modalidades de locação não se adequam as necessidades da Administração.

c) Construção em área pertencente ao Município: Após levantamento, pudemos aferir que o Município não possui imóvel que tenha a possibilidade de ampliação ou área sem edificação para a construção de um ambiente que atenda aos anseios da Municipalidade.

Além disso, cumpre ressaltar ainda que a elaboração de projeto e construção de área dessa natureza implicaria em elevados custos para o Poder Público Municipal, podendo ultrapassar a casa dos R\$ 200.000,00

3.3. Resultados pretendidos (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Diante das hipóteses elencadas no item anterior, avaliando os resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, alcançamos as seguintes conclusões:

a) Aquisição:

I - Aspectos Econômicos:

Investimento Inicial: A compra de um imóvel requer um grande investimento inicial, incluindo o valor do imóvel, custos de transação e possíveis reformas ou adaptações necessárias.

Custos de Manutenção: Após a aquisição, a Prefeitura será responsável pelos custos de manutenção e reparos, além de adaptações outras eventualmente necessárias.

Valorização/Desvalorização: O valor do imóvel pode sofrer variações ao longo do tempo, o que pode impactar positiva ou negativamente no patrimônio municipal.

II - Aspectos Técnicos:

Disponibilidade de Opções: Deve-se avaliar a disponibilidade de imóveis adequados às necessidades de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia.

Localização: A localização do imóvel adquirido é crucial para garantir acessibilidade e conveniência para os cidadãos e funcionários.

b) Locação:

I - Aspectos Econômicos:

Custos Mensais: A locação envolve custos mensais fixos, proporcionando previsibilidade no orçamento.

Flexibilidade: A locação oferece flexibilidade, permitindo a mudança para um espaço maior ou



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

mais adequado, conforme as necessidades do setor evoluem.

Ausência de Investimento Inicial Significativo: Não há um grande desembolso inicial comparado à aquisição.

II - Aspectos Técnicos:

Disponibilidade de Imóveis para Locação: Deve-se avaliar a disponibilidade de imóveis para locação que atendam aos requisitos técnicos de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia.

Contrato de Locação: É crucial elaborar um contrato de locação que atenda às necessidades da Prefeitura.

c) Construção de um imóvel em área do Município:

I - Aspectos Econômicos:

Investimento: A construção requer investimento considerável, desde o projeto, até a conclusão da obra, além de todas as observações atinentes a aquisição de um imóvel, o que pode ter impacto nas finanças municipais.

Custos de Manutenção e Operacionais: A Prefeitura será responsável pelos custos contínuos de manutenção e operacionais do novo imóvel.

II - Aspectos Técnicos:

Projeto e Execução: É necessário um planejamento detalhado do projeto, bem como uma execução eficiente para garantir a entrega no prazo.

Assim, a opção de locação apresenta vantagens econômicas significativas em termos de flexibilidade, custos mensais previsíveis e ausência de investimento inicial elevado. Além disso, a disponibilidade de imóveis para locação pode oferecer opções imediatas, enquanto a construção envolveria um processo mais demorado.

Em relação aos resultados práticos, voltados aos resultados, das hipóteses elencadas, temos que as três hipóteses alcançam os mesmos objetivos, que são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos utentes;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Guarda Civil Municipal.

Revela-se, portanto, até o momento, a locação de um imóvel como a opção mais vantajosa economicamente e tecnicamente, considerando a flexibilidade e os custos mais controlados.

3.4. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, §.1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Em nenhuma das hipóteses revela-se vantajoso ou, mesmo, viável o parcelamento da contratação, haja vista que estamos diante de uma só demanda, que é a utilização de um imóvel para acolher ao Guarda Civil Municipal com todas as suas subdivisões.



3.5. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Tendo em conta as três hipóteses aventadas, passamos a analisá-las sob o prisma dos eventuais impactos ambientais:

a) Aquisição de um imóvel:

I - Impactos Ambientais:

Uso de Recursos Naturais: A construção e manutenção de um imóvel adquirido podem envolver a utilização de recursos naturais, como madeira, energia e água.

Localização: Dependendo da localização escolhida, a aquisição de um novo imóvel pode implicar na alteração do ecossistema local.

II - Avaliação Ambiental:

A aquisição de um imóvel pode resultar em impactos ambientais significativos, principalmente se envolver a degradação de áreas naturais.

b) Locação de um imóvel:

I - Impactos Ambientais:

Menor Uso de Recursos Naturais: A locação geralmente envolve menos uso de recursos naturais em comparação com a construção de um novo imóvel.

Adaptação de Espaços Existente: A locação de um imóvel existente pode implicar em menos alterações ambientais do que a construção.

II - Avaliação Ambiental:

A locação tende a ter impactos ambientais menores, pois aproveita espaços já existentes, reduzindo a necessidade de novas construções e minimizando a pressão sobre os recursos naturais.

c) Construção de um imóvel em área do Município:

I - Impactos Ambientais:

Degradação de Áreas Verdes: A construção de um novo imóvel pode resultar na degradação de áreas verdes e na perda de habitats naturais.

Consumo de Recursos na Construção: A fase de construção pode envolver um consumo significativo de recursos naturais, energia e emissões de carbono.

II - Avaliação Ambiental:

A construção de um novo imóvel implica em impactos ambientais substanciais, contribuindo para a degradação ambiental e aumento na pegada de carbono.

Considerando os impactos ambientais, a opção de locação de um imóvel ainda se destaca como



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

a alternativa mais sustentável. Ela minimiza o uso de recursos naturais, aproveita espaços já existentes e reduz a pressão sobre o meio ambiente em comparação com as opções de aquisição ou construção.

4. SOLUÇÃO ESCOLHIDA

4.1. Descrição da solução escolhida (inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso) (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Considerando a análise abrangente das opções de aquisição, locação e construção do imóvel para a sede de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia, é evidente que a locação se destaca como a escolha mais vantajosa em diversos aspectos, englobando aspectos econômicos, técnicos e ambientais.

a) Aspectos Econômicos:

I - Aquisição de um Imóvel:

A aquisição demandaria um investimento inicial significativo, onerando as finanças municipais. Custos de manutenção, impostos e eventuais desvalorizações seriam adicionais, impactando a sustentabilidade financeira.

II - Construção de um Imóvel:

O processo de construção implica em altos investimentos e financiamento, aumentando a carga financeira municipal. Custos operacionais e de manutenção se somariam, comprometendo recursos que poderiam ser direcionados para serviços essenciais.

III - Locação de um Imóvel:

Os custos mensais fixos da locação proporcionam previsibilidade orçamentária.

Ausência de investimento inicial expressivo libera recursos para outras necessidades imediatas do município.

Flexibilidade na locação permite adaptações conforme as demandas de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia evoluem.

b) Aspectos Técnicos:

I - Aquisição de um Imóvel:

A busca por um imóvel adequado pode ser demorada, e as opções podem ser limitadas.

A localização precisa atender às necessidades de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia, o que pode ser desafiador.

II - Construção de um Imóvel:

O processo de licenciamento e aprovações pode ser demorado, afetando a implementação efetiva de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia.

A execução do projeto requer planejamento minucioso, envolvendo riscos de atrasos e custos



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

adicionais.

III - Locação de um Imóvel:

A disponibilidade de imóveis para locação pode oferecer opções imediatas.

A flexibilidade permite ajustes conforme as necessidades do setor se desenvolvem.

Contratos de locação podem ser elaborados para atender especificamente aos requisitos da Prefeitura.

c) Aspectos Ambientais:

I - Aquisição de um Imóvel:

Risco de degradação ambiental, dependendo da localização do imóvel adquirido.

II - Construção de um Imóvel:

Consumo significativo de recursos naturais na construção.

Degradação de áreas verdes e habitats naturais.

III - Locação de um Imóvel:

Menor uso de recursos naturais, aproveitando espaços já existentes.

Redução da pressão sobre o meio ambiente em comparação com a construção.

Diante da análise abrangente, é claro que a locação de um imóvel emerge como a escolha mais equilibrada e sustentável para o Município de Mirangaba, Bahia. A opção de locação não apenas oferece benefícios econômicos e técnicos, mas também demonstra um compromisso efetivo com a preservação ambiental, minimizando os impactos negativos associados à aquisição e construção.

Além disso, conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel se dá em virtude desse ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da sede de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores.

Portanto, recomenda-se a locação do imóvel para sede de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia, pois essa escolha não apenas atende às necessidades práticas e financeiras da Prefeitura, mas também reflete uma abordagem consciente e responsável em relação aos recursos naturais e ao meio ambiente local. Essa decisão resguardará os interesses municipais a longo prazo, promovendo uma gestão eficiente e sustentável.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

4.2. Providências a serem adotadas pela Administração previamente a celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia durante a vigência do Contrato.

4.3. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Não há contratação correlata ou interdependente.

5. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Diante da análise criteriosa das opções disponíveis para atender à necessidade de instalação da sede de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia, é evidente que a locação de um imóvel se destaca como a escolha mais adequada e vantajosa em vários aspectos, ainda que tenhamos encontrado apenas um imóvel que atende em completude as necessidades da Municipalidade.

Em termos econômicos, a opção de locação apresenta-se como a mais sustentável, uma vez que demanda um investimento inicial significativamente menor em comparação à aquisição ou construção de um novo imóvel. Os custos mensais fixos proporcionam previsibilidade ao orçamento municipal, liberando recursos que podem ser direcionados para outras necessidades prioritárias.

Do ponto de vista técnico, a locação oferece vantagens em termos de disponibilidade imediata de opções, permitindo a rápida implementação da sede de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia. A flexibilidade inerente à locação possibilita ajustes conforme as demandas do setor evoluem, garantindo uma adaptação eficiente às necessidades municipais em constante transformação. Além disso, a formalização de contratos de locação pode ser agilizada, permitindo a instalação do setor em um prazo mais curto em comparação com as alternativas de aquisição ou construção.

No que diz respeito à localização, a locação permite escolher um imóvel estrategicamente situado para atender tanto aos requisitos práticos de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia, mormente quanto às necessidades de acessibilidade para os cidadãos e funcionários municipais. Essa flexibilidade na escolha da localização contribui para a eficiência operacional do setor, promovendo uma prestação de serviços mais eficaz.

Além disso, ao considerar os impactos ambientais, a locação se mostra como a opção mais sustentável, uma vez que minimiza o uso de recursos naturais e evita a degradação de áreas verdes associada à construção ou aquisição de novos imóveis.

Em síntese, a locação de um imóvel para a instalação de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia do Loteamento Viver Mirangaba emerge como a escolha mais completa e alinhada às necessidades e valores do Município de Mirangaba. A combinação de benefícios econômicos, flexibilidade técnica, rapidez na formalização do contrato e impactos



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

ambientais reduzidos faz da locação a estratégia mais eficiente e eficaz para atender à demanda municipal. Sua implementação não apenas otimizará a gestão de recursos, mas também promoverá uma administração pública ágil, adaptável e sustentável.

6. Anexos

Com vistas a instruir o presente ETP, encaminhamos em anexo os seguintes documentos:

- a) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- b) Avaliação prévia - Pesquisa de Preços/Justificativa de Preços;
- c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Por fim, está ora incluso também mapa de riscos atinente a sugestão apresentada.

Assim, encaminhamos este Estudo Técnico Preliminar para análise e deliberação, pelo órgão demandante, acerca do acolhimento ou não da avaliação empreendida, bem como da formalização da contratação sugerida

Mirangaba, Bahia, 03 de janeiro de 2024.

José Miranda da Silva Neto
Presidente

Egnolia Bernadino Soares Silva
Secretária

Aline Souza Alves da Silva
Secretária

() Aprovado

() Não aprovado

Em: ____/____/____

Hidamar Santos Moura
Secretário de Administração



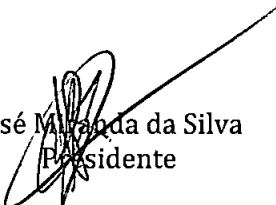
Prefeitura Municipal de Mirangaba

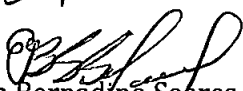
CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

CERTIFICAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO

A Equipe de Planejamento, designada através do Ofício nº 009/2024, certifica, sob as penas da lei, que não há imóveis público vagos e disponíveis que atendam ao objeto almejado, bem como que resta inviabilizado o compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública municipal, tendo em vista, sobretudo, a localização, número mínimo de ambientes, dentre outros elementos tidos como indispensáveis para a contratação buscada.

Mirangaba, Bahia, 03 de janeiro de 2024.


José Miranda da Silva
Presidente


Egnolia Bernadino Soares Silva
Secretária


Aline Souza Alves da Silva
Secretária



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

AVALIAÇÃO PRÉVIA - PESQUISA DE PREÇOS/JUSTIFICATIVA DE PREÇOS

A Equipe de Planejamento, que assina o presente instrumento, levou a efeito avaliação prévia das alternativas aventadas para o Guarda Civil Municipal, as quais apresentaram os seguintes valores:

a) Aquisição de imóvel:

Entre R\$ 100.000,00 e R\$ 120.000,00

b) Locação de imóvel:

Entre R\$ 1.000,00 e R\$ 1.500,00

c) Construção de imóvel:

Acima de R\$ 200.000,00



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

JUSTIFICATIVAS QUE DEMONSTREM A SINGULARIDADE DO IMÓVEL

Como já demonstrado anteriormente a singularidade do imóvel em questão pode ser justificada com base em diversos aspectos que ressaltam suas características únicas e adequação às necessidades da secretaria solicitante, vejamos:

Metragem e Distribuição Interna: A área total de aproximadamente medindo 245 m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrado) contendo uma casa medindo 6,80 (seis metros e oitenta centímetros) de largura e 21 (vinte e um metros) de comprimento, perfazendo uma área construída de aproximadamente 143 m² (cento e quarenta e três metros quadrado), constituída por 03 (três) quartos, 01 (um) banheiro, 01 (uma) sala, 01 (uma) varanda, 01 (lavabo) e 01 (uma) área de serviços. O imóvel está localizado em via pavimentada, com fácil acesso ao comércio, escolas e diversos órgãos, em região privilegiada da cidade, todos em perfeito estado de conservação e bem amplos, demonstra ser um espaço significativo, atendendo às necessidades espaciais da secretaria, pois tão amplitude é capaz de suportar o uso de diversas mesas, cadeira, armários e outros móveis, sendo assim a disposição do imóvel permite uma organização eficiente, otimizando o uso do espaço.

Outra característica a ser observada é a **Infraestrutura Interna em Perfeito Estado:** O banheiro com uma área que permitir a boa locomoção no seu ambiente interno, o que acaba contribuindo para a comodidade dos usuários do espaço.

Ainda há de se ponderar a **Localização Estratégica:** O imóvel está situado em uma via pavimentada, o que não apenas facilita o acesso, mas também garante uma infraestrutura adequada para o trânsito de veículos e pedestres, promovendo a acessibilidade ao local. Além da facilidade de acesso o imóvel também se encontra em **Endereço Privilegiado:** Praça Juracy Magalhães, nº 198, Centro, Mirangaba, Bahia, destaca-se como um endereço estratégico e de fácil identificação, pois é umas das principais ruas do município. Isso facilita não apenas o acesso dos funcionários, mas também de visitantes e colaboradores externos.

No mais, por estar localizada **Proximidade a Órgãos Públicos e Serviços Essenciais** a facilidade de acesso ao comércio, escolas e diversos órgãos públicos na região enriquece a conveniência do imóvel. A proximidade com essas entidades é crucial para a dinâmica operacional da secretaria e promove uma integração eficaz com a comunidade.

Posto isso, a combinação de uma área bem distribuída, infraestrutura interna em ótimo estado, localização estratégica em via pavimentada e proximidade a importantes serviços e órgãos públicos fazem deste imóvel uma opção singular e ideal para atender às demandas da secretaria solicitante.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

MAPA DE RISCOS

Documento que apresenta os riscos, controles e responsáveis pelas ações preventivas.

1. Dados do Processo:

Objeto:	Locação de imóvel para a instalação de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia
----------------	---

2. Fase de Análise:

Planejamento da Contratação	Gestão do Contrato
-----------------------------	--------------------

3. Riscos:

Risco 01:	Atraso no andamento do processo		
Probabilidade:	() Baixa	(X) Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(X) Alto
Dano(s): Descontinuidade dos serviços de instalação do de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia, com a possível suspensão das atividades.			
Ação(ões) Preventiva(s): Contato prévio com a eventual contratada, para colheita da documentação necessária. Tornar o processo prioritário, dentro do rol de demandas apresentadas ao setor de contratações.		Responsável: Secretaria Municipal de Administração	
Ação(ões) de Contingência: Segregar os servidores que compõe o PSF nas sedes das outras secretarias, enquanto outra alternativa não é efetivada.		Responsável: Secretaria Municipal de Administração	

3. Riscos:

Risco 02:	Irregularidade Fiscal do Locador		
Probabilidade:	() Baixa	(X) Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(X) Alto
Dano(s): Impossibilidade de contratação dos serviços por irregularidade fiscal.			



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Ação(ões) Preventiva(s): Verificação da regularidade fiscal do locador, junto ao Setor de Licitações, antes de iniciar o processo de Inexigibilidade.	Responsável: Secretaria Municipal de Administração
Ação(ões) de Contingência: Entrar em contrato com a locadora para regularização fiscal em tempo hábil.	Responsável: Secretaria Municipal de Administração

3. Riscos:

Risco 03:	Alienação do imóvel durante a locação
Probabilidade:	(X) Baixa () Média () Alta
Impacto:	() Baixo (X) Médio () Alto
Dano(s): Descontinuidade dos serviços de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia, com a possível suspensão das atividades.	
Ação(ões) Preventiva(s): Cláusula relativa ao direito de manutenção da locação pelo prazo de vigência e valores.	Responsável: Setor de Contratos
Ação(ões) de Contingência: Segregar os servidores que compõe o Guarda Civil Municipal nas sedes das outras secretarias, enquanto outra alternativa não é efetivada.	Responsável: Secretaria Municipal de Administração

3. Riscos:

Risco 04:	Encerramento do contrato antes do fim do prazo de vigência
Probabilidade:	(X) Baixa () Média () Alta
Impacto:	() Baixo () Médio (X) Alto
Dano(s): Descontinuidade dos serviços da Biblioteca Pública Municipal, com a possível suspensão das atividades.	
Ação(ões) Preventiva(s): Cláusula relativa à indenização dos valores relativos à benfeitorias.	Responsável: Setor de Contratos
Ação(ões) de Contingência: Segregar os servidores que compõe o PSF nas sedes das outras secretarias, enquanto outra alternativa não é efetivada.	Responsável: Secretaria Municipal de Administração



Prefeitura Municipal de Mirangaba

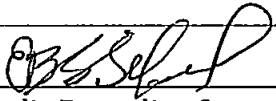
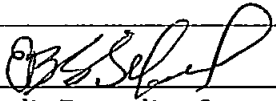
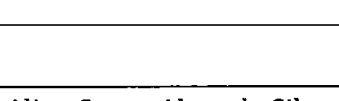
CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

3. Riscos:

Risco 05:	Análise e/ou Gerenciamento de risco impreciso		
Probabilidade:	(X) Baixa	() Média	() Alta
Impacto:	() Baixo	() Médio	(X) Alto
Dano(s): comprometimento dos estudos e das ações de mitigação dos riscos relativos à contratação e gestão do contrato.			
Ação(ões) Preventiva(s): Considerar os riscos relevantes e tratá-los durante toda a fase do processo.		Responsável: Equipe de Planejamento da Contratação/ Fiscal do contrato	
Ação(ões) de Contingência: Considerar as ações e as lições desenvolvidas por outras contratações caso o risco se materialize.		Responsável: Secretaria Municipal de Administração	

4. Responsáveis pela elaboração do Mapa de Riscos:

Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente documento que materializa o Gerenciamento de Riscos da presente contratação.

 José Miranda da Silva Presidente	 Egnolia Bernadino Soares Silva Secretária	 Aline Souza Alves da Silva Secretária
Mirangaba - Bahia, 03 de janeiro de 2024.		



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Identificação da Área Requisitante/Demandante e objeto

Unidade Requisitante/Demandante:

Secretaria Municipal de Administração

Responsável pela demanda:

HIDAMAR SANTOS MOURA

Objeto: Locação de imóvel destinado para instalação e funcionamento de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, em atendimento a secretaria de administração, do município de Mirangaba, Bahia.

Tipo de Objeto:

- () Serviço não continuado
- () Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra
- () Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra
- (X) Locação
- () Material de consumo
- () Material permanente / equipamento

Quantidade de material/serviço da solução a ser contratada considerada a expectativa de consumo anual

Locação de 01 (um) imóvel para a instalação e funcionamento de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia.

Sugestão do imóvel a ser locado e razão de escolha do contratado

De acordo com a avaliação empreendida pela Equipe de Planejamento designada, o imóvel que se adequa em perfeição às necessidades de instalação e funcionamento do larvo jato, tendo em conta, sobretudo, sua dimensão e localização, é aquele sito à Praça Juracy Magalhães, nº 198, Centro, Mirangaba, Bahia.

Por essa razão, sugerimos a locação desse imóvel.

Sugestão da forma de contratação

- () Pregão Eletrônico.
- () Pregão Presencial.
- () Concorrência.
- () Inexigibilidade de licitação – fornecedor e prestador exclusivo (I, do art. 74, da 14.133/21)
- () Inexigibilidade de licitação – serviços artísticos (II, do art. 74, da 14.133/21)
- () Inexigibilidade de licitação – serviços técnicos (III, do art. 74, da 14.133/21)
- () Inexigibilidade de licitação – credenciamento (IV, do art. 74, da 14.133/21)
- (X) Inexigibilidade de licitação – aquisição ou locação de imóvel (V, do art. 74, da 14.133/21)
- () Dispensa de licitação em razão do valor (inciso I e II, do art. 75, da 14.133/21).
- () Dispensa de licitação em razão de licitação deserta ou fracassada (III, do art. 75, da 14.133/21)
- () Dispensa de licitação emergencial (VIII, do art. 75, da 14.133/21)
- () Dispensa de licitação (outras)



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Justificativa:

Tendo em conta que, após avaliação detida, levada a cabo por conduto do ETP, apenas um imóvel foi considerado apto para atender as necessidades do PSF, sugerimos que a contratação se dê através de **Inexigibilidade de Licitação**, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/21.

Estimativa preliminar do valor da contratação e Fonte de recursos

A estimativa preliminar do valor da contratação é de: **R\$ 1.000,00** (mil reais)
O estudo que deu ensejo a esta estimativa encontra-se anexo.

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:

2.04 – Secretaria Municipal de Administração.

PROJETO/ATIVIDADE:

FONTE:

2.053 – Manutenção das Ações da Guarda Municipal

1.500.0000

ELEMENTO DA DESPESA:

3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

Prazos

Data da aprovação do ETP pela autoridade competente: 03/01/2024

Data estimada de disponibilização do bem/serviço: 03/01/2024

Grau de prioridade: (X) Alta () Média () Baixa

Justificativa

Busca-se com a contratação intentada implantar de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia de Mirangaba, medida, essa, que se justifica em virtude das seguintes razões:

Ocorre, todavia, que o município não titulariza propriedade de imóvel outro com características semelhantes e que esteja desocupado. Aliado a isso, temos que a essencialidade dos serviços que serão prestados no prédio encarece, sem laivo de dúvidas, a locação pretendida pela Administração, porquanto haverá de assegurar o continuísmo dos serviços, bem como, irretorquivelmente, garantirá a otimização da gestão desta secretaria.

Vinculação ou dependência com o objeto de outro DFD

Não há contratação correlata ou interdependente.

Demanda inédita na Administração?

() SIM (X) NÃO

Mirangaba, Bahia, 03 de janeiro de 2024

Hidamar Santos Moura
Secretário de Administração
Demandante



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

GABINETE DO PREFEITO

DESPACHO DE AUTORIZAÇÃO DE ABERTURA DE PROCESSO PARA CONTRATAÇÃO

A/C: Comissão de Contratação

REFERÊNCIA: Locação de imóvel para a instalação de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia - Mirangaba - Bahia.

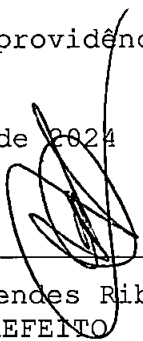
Em resposta ao ofício expedido pela unidade demandante, solicitando a locação de imóvel para a instalação de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia, **AUTORIZO ABERTURA DE PROCESSO ADMINISTRATIVO** e determino o encaminhamento ao setor de Licitações para demais providências administrativas - autuação e numeração rubricada das páginas do Documento de Formalização de Demanda e documentos inclusos, com anexação de capa, para fins de formalização.

Após autuação, determino o envio do processo, nessa ordem, para os seguintes setores:

- 1) Comissão de Avaliação de Bens Imóveis - Avaliação do imóvel indicado pela Demandante;
- 2) Agente de Contratação - Colheita da documentação atinente à habilitação mínima da eventual contratada;
- 3) Setor de Tributos - Certidão de matrícula do imóvel atualizada, com registro em nome do(a) proprietário (a) do imóvel a ser locado, que deve estar em nome do contratado;
- 4) Equipe de Planejamento - Confecção do Termo de Referência;

Ultimadas tais providências, retornem os autos ao Gabinete para direcionamento acerca das demais providências.

Mirangaba - Bahia, 03 de janeiro de 2024



Dirceu Mendes Ribeiro
PREFEITO



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

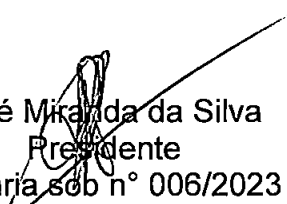
Ofício nº 009/2024

Ao Exmo. Sr.
Dirceu Mendes Ribeiro
Prefeito Municipal

Exa.,

Cumprimentando-o, conforme solicitado, encaminho em anexo laudo de avaliação do imóvel localizado à Praça Juracy Magalhães, nº 198, Centro, Mirangaba, Bahia, confeccionado por esta Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, para ciência e adoção das medidas cabíveis.

Sem mais para o momento, renovo votos de estima e consideração.


José Miranda da Silva
Presidente
Portaria sob nº 006/2023


Egnolia Bernadino Soares Silva
Secretária
Portaria sob nº 006/2023


Aline Souza Alves da Silva
Secretária
Portaria sob nº 006/2023



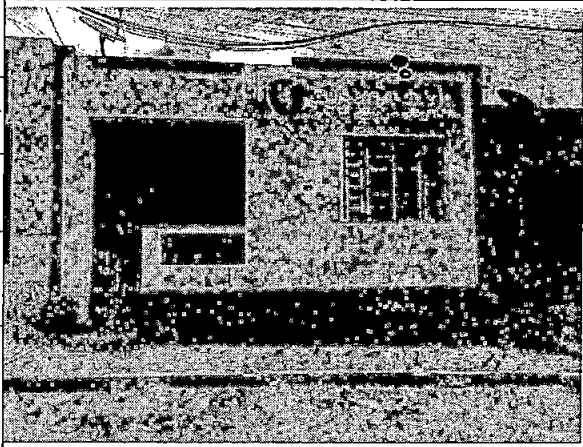
Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 006/2024

Endereço do imóvel: Praça Juracy Magalhães, nº 198, Centro, Mirangaba, Bahia.

Mirangaba, Bahia, 03 de janeiro de 2024

Endereço do imóvel: Praça Juracy Magalhães, nº 198, Centro		
Cidade: Mirangaba	UF: Bahia	
Objetivo da avaliação: Locação de imóvel		
Finalidade da avaliação: posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal.		
Solicitante e/ou interessado: Secretaria Municipal de Administração		
Proprietário: Sergio Henrique Miranda Tinel		
Tipo do imóvel: Térreo		
Área do imóvel: 245 m ² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrado)		
Área do terreno: 245 m ² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrado)	Área construída: 245 m ² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrado)	
Metodologia: Comparativa Direto de Dados de Mercado		
Especificação: Grau de fundamentação Grau de precisão		
Pressupostos e ressalvas: Não Há		
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 1.000,00	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 1.500,00	
Valor adotado na avaliação R\$ 1.000,00		



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

ÍNDICE

1 – SOLICITANTE:	X
2 – OBJETIVO:.....	X
3 – FINALIDADE	X
4 – PROPRIETÁRIO:.....	X
5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:.....	X
6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	X
6.1 – Localização	X
6.2 – Acesso	X
6.3 – Caracterização da Região	X
6.4 – Descrição do imóvel.....	X
6.4.1 – Terreno.....	X
6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias:	X
7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	X
8 – METODOLOGIA	X
8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	X
8.2 – Aproveitamento Eficiente.....	X
9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	X
9.1 – Grau de Fundamentação	X
9.2 – Grau de Precisão	XX
10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO.....	XX
11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	XX
12 – CONCLUSÃO:	XX
13 – ANEXOS	XX

Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Anexo IV – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 009/2024

Em atendimento à solicitação da Secretaria Municipal de Administração, delegou-se aos servidores José Miranda da Silva, matrícula nº: 10309, Egnolia Bernadino Soares Silva matrícula nº: 529 e Aline Souza Alves da Silva matrícula: 1293 a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado na Praça Juracy Magalhães, nº 198, Centro, Mirangaba, Bahia.

1 – SOLICITANTE

Gabinete do Prefeito Municipal.

2 – OBJETIVO

Determinar o valor venal do imóvel.

3 – FINALIDADE

Subsidiar o processo de locação do imóvel.

4 – PROPRIETÁRIO

Estado de Bahia, registrado sob zoneamento 01.01.026.0024.001

5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado no Loteamento Viver Mirangaba, nº 725, Centro, Mirangaba, Bahia. onde funciona a sede do PSF, para o qual o Prefeito Municipal solicita a avaliação. Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel foram considerados os quantitativos do projeto apresentado, informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 03 de janeiro de 2024 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 – Localização

Praça Juracy Magalhães, nº 198, Centro, Mirangaba, Bahia.

6.2 – Acesso

Praça Juracy Magalhães, nº 198, Centro, Mirangaba, Bahia.

6.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinações suaves. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade farto serviço de transporte público, etc., e com grande densidade de ocupacional: residencial e comercial.

6.4 – Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel urbano onde funciona a sede de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia e demais órgãos desta Entidade, constituídos de várias edificações e benfeitorias. A área utilizada possui formato regular com aproximadamente 113m², conforme Projeto arquitetônico apresentado, e informação Básica para Edificações - Prefeitura Municipal de Mirangaba.

6.4.1 – Terreno

Área de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrado), situada nesta cidade, totalmente murada, possui formato regular sem declive. Localiza-se segundo o Plano Diretor e Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (Lei nº 7.166 de 27.08.96, Decreto nº 17.273, de 4 de fevereiro de 2020 - Regulamenta os Títulos V a IX da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019), zoneamento 01.01.026.0024.001

6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias

As benfeitorias avaliadas possuem como principais características:

Prédio 01 - 245 m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrado)

Ocupação: Térreo

Prédio de 1 pavimento, com fachada em pintura com tinta PVA, esquadrias de ferro, vidro liso.

Piso: Cerâmica, ardósia e cimento liso.

Paredes: Pintadas a látex.

Forro: PVC e telha de amianto.

Instalação elétrica: Embutida, iluminação em lâmpadas fluorescentes tubulares, em bom funcionamento.

Instalação Hidráulica: Em bom funcionamento.

Padrão de acabamento: Normal.

Estado de conservação: Reparos simples.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Idade aparente: 15 anos

Kia= 0,659

DEMAIS BENFEITORIAS:

Vedações de Muro Perimetral

Muro de alvenaria no entorno do Complexo.

Estado de conservação: Boa

7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias).

Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Para a avaliação de benfeitorias, pelo método de reedição, no presente trabalho será utilizado o CUB (Custo Unitário Básico) da tabela do SINDUSCON-MG (Sindicato da Indústria da Construção Civil em Minas Gerais), devidamente depreciados em relação ao “estado novo” pela tabela de “Hoss Heideck” e de acordo com a norma 14.653-4 (Empreendimentos), incidindo BDI – Benefícios e Despesas Indiretas de 15% sobre as benfeitorias. Algumas benfeitorias serão atribuídas verbas conforme composições de custos para sua construção baseadas em informativos orçamentários da construção civil.

8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.*

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

8.2 – Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente; determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: *“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”*.

9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 – Grau de Fundamentação

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

TABELA 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.				

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 7 pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem à exigência da norma no grau II, conseqüentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU II**.

9.2 – Grau de Precisão

TABELA 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau II**.

10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do bem avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local, topografia e ajuste.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

O que prevê a NBR 14653-2:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos*
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbitrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	245 m ²	1.000,00	1.250,00	1.500,00

Acrescentou-se ao terreno o valor das benfeitorias e edificações determinando assim, o valor atual de mercado deste imóvel.

Os cálculos de valores do terreno, benfeitorias e edificações existentes no imóvel estão demonstrados na memória de cálculo – Anexo I, parte anexa integrante ao presente laudo de avaliação.

QUADRO RESUMO

ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	245 m ²	1.000,00	1.250,00	1.500,00
Edificações/ Benfeitorias			-----	



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

TOTAL		-----	-----	-----
--------------	--	-------	-------	-------

12 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor

Venal mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 1.000,00** (um mil reais).

O presente laudo foi elaborado constando folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Mirangaba - Bahia, 03 de janeiro de 2024.


Responsável técnico

CREA/CAU

13 – ANEXOS

Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Anexo IV – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

1.0 – AVALIAÇÃO

1.1 Pesquisa Mercadológica

nº	Fonte	Contato	Características	Área	Valor	R\$/m²
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

1.2 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS FONTES

Foram adotados os seguintes fatores de correção com o objetivo de realizar o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os de bem avaliando.

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO									
Fontes	Valores			Fatores Homogeneizantes					Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área(m²)	R\$/m²	F _o	F _{tr}	F _{tp}	F _{aj}	F _{hom}	R\$/m²
1	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-
2	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-
3	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-
4	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-
5	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-
6	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-
7	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-
8	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-
9	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-
10	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-
11	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-
12	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-
13	1,00	10,00	0,10	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	-
Média aritmética (X) Desvio padrão (S) $X = \frac{\sum_{i=1}^n x}{n}$ $S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x - \bar{x})^2}{n - 1}}$ Intervalo de confiança $L(80\%) = Xs \pm \frac{SxT}{\sqrt{n - 1}}$ n: nº de fontes válidas Xs:média saneada T: t de student				Média Aritmética:			-		
				lim. inf 70%:			-		
				lim. sup 130%:			-		
				fontes expurgadas:			0		
				Média Saneada:					
				Desvio Padrão:			0		
				Intervalo de Confiança:			0		
				T de Student:			0		
Intervalo de Confiança:				Limite Inferior:			-		
				Limite Superior:			-		
FAIXA DE ARBITRAMENTO									
Endereço do Imóvel avaliando								5.000,00m²	
Valor Mínimo:				-			R\$		-
Valor Médio:							R\$		-
Valor Máximo:				-			R\$		-

Adotamos o valor de R\$ 1.800,00 (um mil oitocentos reais) como o valor mais representativo do mercado de valor venal, correspondente ao terreno, objeto da presente avaliação em Mirangaba/BA.

2.0 - VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para o cálculo de reedição da benfeitoria foi utilizada a Tabela de Custos Unitários de Construção do Sinduscon – MG, abaixo reproduzida:

2.2 - EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS:



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Para o cálculo das edificações e benfeitorias usaremos o método da quantificação de custo da forma simplificada.

$$VB = S \times P/m^2 \times Kia \times Kadm \times BDI$$

VB = Valor da benfeitoria = ?

S = Área construída = ?

P/m² = Preço por metro quadrado (CUB - SINDUSCON/BA - AGOSTO/2020)

Kia = Fator idade aparente = ?

Kadm = Fator Administração 10% = 1,10

BDI = Bônus de Bonificação Indireta = 15% = 1,15



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2020

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Agosto/2020. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.511,78
PP-4	1.395,15
R-8	1.313,05
PIS	1.009,64

PADRÃO NORMAL	
R-1	1.845,95
PP-4	1.736,29
R-8	1.501,40
R-16	1.455,84

PADRÃO ALTO	
R-1	2.241,78
R-8	1.802,55
R-16	1.883,94

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.726,72
CSL-8	1.471,34
CSL-16	1.966,72

PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.864,69
CSL-8	1.610,90
CSL-16	2.152,78

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.558,96
GI	799,61

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Agosto/2020)

Número índice: 223,419 (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -1,69%

Sinduscon-MG

Data de emissão: 31/08/2020 09:01



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

QUADRO - EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

QUADRO DA AVALIAÇÃO						
Prédio	Área (m²)	CUB R\$/m²	K _{ad}	K _{ja}	BDI	R\$
1	1,00	1.471,34	1,10	0,659	1,15	R\$ -
2	1,00	1.471,34	1,10	0,659	1,15	R\$ -
3	1,00	1.471,34	1,10	0,659	1,15	R\$ -
4	1,00	1.471,34	1,10	0,944	1,15	R\$ -
5	1,00	1.471,34	1,10	0,785	1,15	R\$ -
6	1,00	1.471,34	1,10	0,659	1,15	R\$ -
7	1,00	1.471,34	1,10	0,979	1,15	R\$ -
8	1,00	1.471,34	1,10	0,884	1,15	R\$ -
9	1,00	1.471,34	1,10	0,805	1,15	R\$ -
10	1,00	1.471,34	1,10	0,805	1,15	R\$ -
11	1,00	1.471,34	1,10	0,805	1,15	R\$ -
12	1,00	1.471,34	1,10	0,933	1,15	R\$ -
VERBAS						
Pista de Atletismo						R\$ 1,00
Area para prática de Atletismo de Campo						R\$ 1,00
Quadras Poliesportiva						R\$ 1,00
Campo de Futebol						R\$ 1,00
Piscina de Adulto						R\$ 1,00
Pavimentação Asfáltica						R\$ 1,00
Vedações de Muro Perimetral						R\$ 1,00
TOTAL						R\$ 0,00



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

ANEXO II

IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – GOOGLE EARTH

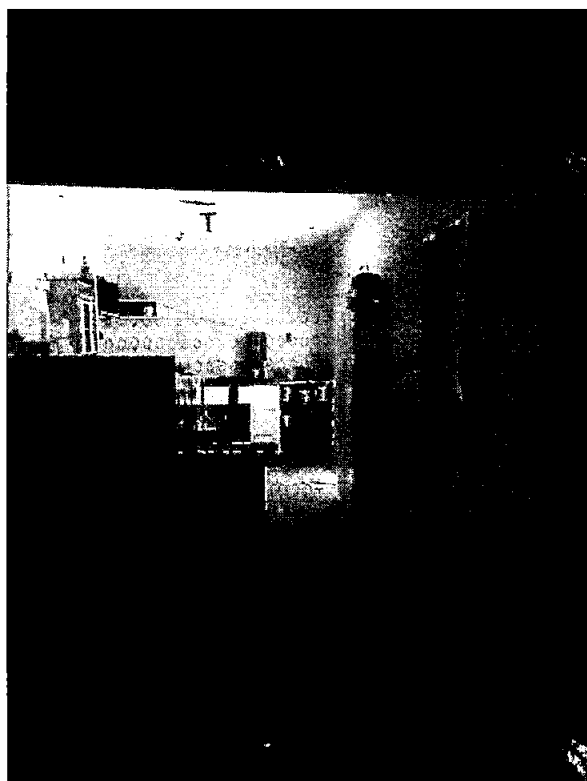




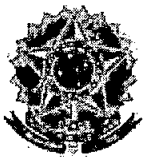
Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

ANEXO III RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO IMÓVEL AVALIADO



		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DA JUSTIÇA DEPARTAMENTO NACIONAL DE IDENTIFICAÇÃO CARTÃO NACIONAL DE IDENTIFICAÇÃO			
Nome SERGIO HENRIQUE MIRANDA TINEL		Doc. Identidade / Cód. Emissor / UF 1423265 86P BA		CPF 288.703.445-68	
		Data Nascimento 17/01/1962		Primeiro Nome JAIRO TINEL	
Segundo Nome RACINE MIRANDA TINEL		Permissão VALIDA		ACC VALIDA	
Cart. NUB B		Validade 04/01/2027		Validação 23/12/1981	
Observações 					
Assinatura do Portador 		Local VALENTE, BA		Data Emissão 13/01/2022	
Assinatura do Emissor  Rodrigo Peres de Souza Lima Director Geral		Assinatura do Emissor 		78855443696 BA710069580	
BAHIA					



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: SERGIO HENRIQUE MIRANDA TINEL
CPF: 288.703.445-68

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 14:33:34 do dia 09/11/2023 <hora e data de Brasília>.

Válida até 07/05/2024.

Código de controle da certidão: **3C61.B57C.7537.8ECD**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Certidão Negativa de Débitos Tributários

(Emitida para os efeitos dos arts. 113 e 114 da Lei 3.956 de 11 de dezembro de 1981 - Código Tributário do Estado da Bahia)

Certidão Nº: 20240089386

NOME	
SERGIO HENRIQUE MIRANDA TINEL	
INSCRIÇÃO ESTADUAL	CPF
	288.703.445-68

Fica certificado que não constam, até a presente data, pendências de responsabilidade da pessoa física ou jurídica acima identificada, relativas aos tributos administrados por esta Secretaria.

Esta certidão engloba todos os seus estabelecimentos quanto à inexistência de débitos, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, de competência da Procuradoria Geral do Estado, ressalvado o direito da Fazenda Pública do Estado da Bahia cobrar quaisquer débitos que vierem a ser apurados posteriormente.

Emitida em 02/01/2024, conforme Portaria nº 918/99, sendo válida por 60 dias, contados a partir da data de sua emissão.

AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO PODE SER COMPROVADA NAS INSPETÓRIAS FAZENDÁRIA
OU VIA INTERNET, NO ENDEREÇO <http://www.sefaz.ba.gov.br>

Válida com a apresentação conjunta do cartão original de inscrição no CPF ou no CNPJ da
Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRANGABA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
SETOR DE TRIBUTOS
CNPJ: 13.913.371/0001-06
Endereço: AVENIDA JONAS CARVALHO Nº 125 - Centro
CEP: 44.745-000 Telefone: (74) 3630-2113

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Nº: 004842/2024

Contribuinte: SERGIO HENRIQUE MIRANDA TINEL

CPF/CNPJ: 288.703.445-68

Inscrição Municipal: 7803

Endereço: PRAÇA PRAÇA JURACY MAGALHAES, 167 - - CENTRO 44.745-000 MIRANGABA.

RESSALVADO O DIREITO DA FAZENDA MUNICIPAL COBRAR QUAISQUER DÉBITOS QUE VIEREM A SER APURADOS POSTERIORMENTE, É CERTIFICADO QUE, ATÉ A PRESENTE DATA, NÃO CONSTAM DÉBITOS TRIBUTÁRIOS DO CONTRIBUINTE ACIMA CITADO PARA COM ESTE MUNICÍPIO.

Emissão: 03/01/2024

Validade: 03/03/2024

Atenção!

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Autenticação 996569215315



Observações:

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço <https://www.mirangaba.ba.gov.br/>.

Utilize o qr code para o link de verificação de sua autenticidade.

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: SERGIO HENRIQUE MIRANDA TINEL

CPF: 288.703.445-68

Certidão nº: 411279/2024

Expedição: 02/01/2024, às 16:44:41

Validade: 30/06/2024 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **SERGIO HENRIQUE MIRANDA TINEL**, inscrito(a) no CPF sob o nº **288.703.445-68**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

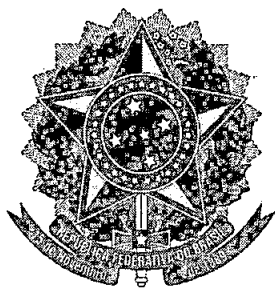
No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO

Certidão negativa correcional (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM)

Consultado: **SERGIO HENRIQUE MIRANDA TINEL**

CPF/CNPJ: **288.703.445-68**

Certifica-se que, em consulta aos sistemas ePAD e CGU-PJ e aos cadastros CEIS, CNEP e CEPIM mantidos pela Corregedoria-Geral da União, **NÃO CONSTAM** registros de penalidades vigentes relativas ao CNPJ/CPF consultado.

Destaca-se que, nos termos da legislação vigente, os referidos cadastros consolidam informações prestadas pelos entes públicos, de todos os Poderes e esferas de governo.

Os Sistemas ePAD e CGU-PJ consolidam os dados sobre o andamento dos processos administrativos de responsabilização de entes privados no Poder Executivo Federal.

O Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) apresenta a relação de empresas e pessoas físicas que sofreram sanções que implicaram a restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a Administração Pública.

O Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) apresenta a relação de empresas que sofreram qualquer das punições previstas na Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).

O Cadastro de Entidades Privadas sem Fins Lucrativos Impedidas (CEPIM) apresenta a relação de entidades privadas sem fins lucrativos que estão impedidas de celebrar novos convênios, contratos de repasse ou termos de parceria com a Administração Pública Federal, em função de irregularidades não resolvidas em convênios, contratos de repasse ou termos de parceria firmados anteriormente.

Certidão emitida às 10:10:35 do dia 04/01/2024, com validade até o dia 03/02/2024.

Link para consulta da verificação da certidão <https://certidoes.cgu.gov.br/>

Código de controle da certidão: 7ID6Rkg3F5MtCQVgYtE2

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Ofício nº 009/2024

Ao Exmo. Sr.

Dirceu Mendes Ribeiro

Prefeito Municipal

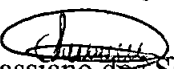
Assunto: Documentos de habilitação de eventual contratada.

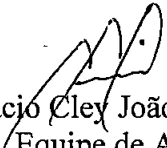
Sr. Prefeito,

Como requerido por V. Exa., trazemos em anexo todos os documentos atinentes a habilitação mínima da eventual contratada, com vistas a instruir o processo de locação do imóvel sito na Praça Juracy Magalhães, nº 198, Centro, Mirangaba, Bahia.

Em tempo, além de estar à disposição para eventuais e futuras providências, renovamos votos de elevada estima.


Wecsley Miranda Vieira
Agente de Contratação


Iuri Cassiano dos Santos Souza
Equipe de Apoio


Macio Cley João de Deus
Equipe de Apoio



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Ofício n° 009/2024

Ao Exmo. Sr.

Dirceu Mendes Ribeiro

Prefeito Municipal

Assunto: Matrícula de Imóvel junto ao Município.

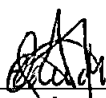
Prezado,

Cumprimentando-o cordialmente, venho, através desse ofício, consoante solicitação anterior, informar o número de registro do imóvel situado à Praça Juracy Magalhães, n° 198, Centro, Mirangaba, Bahia, junto a este Município, conforme transcrito abaixo:

Endereço	N° de Zoneamento	Proprietário/Posseiro
Praça Juracy Magalhães, n° 198, Centro, Mirangaba, Bahia.	01.01.026.0024.001	Sergio Henrique Miranda Tinel

Segue em anexo a certidão solicitada.

Sem mais para o momento, renovo votos de apreço.


Setor de Tributos



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

OFÍCIO nº 009/2024

Ao Exmo. Sr.

Dirceu Mendes Ribeiro

Prefeito Municipal

Assunto: Confecção de Termo de Referência.

Prezado,

Apraz em cumprimentá-lo, vimos, por conduto da presente missiva, encaminhar em anexo Termo de Referência atinente à locação do imóvel sito no Praça Juracy Magalhães, nº 198, Centro, Mirangaba, Bahia., para a instalação de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia.

Sem mais para o momento, renovo votos de estima e consideração.

Mirangaba, Bahia, em 03 de janeiro de 2024.

Hidamar Santos Moura
Secretário Municipal de Administração



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021).

1.1. Locação de imóvel para a instalação de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 12 meses contados da assinatura do Contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021, podendo ser prorrogado, de acordo com a legislação de regência.

1.3. O custo estimado total da contratação é de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo pago o valor mensal de R\$ 1.000,00 (um mil reais), conforme fixado no Laudo de Avaliação que integra os autos.

1.4. Decorrido o prazo mínimo de 12 (doze) meses, o contrato deverá ser reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, com data-base vinculada à data do orçamento estimado.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘b’ da Lei n. 14.133/2021).

2.1. A Fundamentação da Contratação e seus quantitativos encontram-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, que integra os autos.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘c’)

3.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, já encartado ao caderno processual.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea ‘d’ da Lei nº 14.133/21)

4.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, os requisitos da contratação estão presentes do Estudo Técnico Preliminar, integrante desse processo.

4.2. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

4.3. Não haverá exigência da garantia da contratação, previstas no art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21.

5. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea "e" da Lei n. 14.133/2021).

5.1. O prazo de locação será de 12 meses, com início na data da assinatura do contrato.

5.2. A locação será do imóvel sito Praça Juracy Magalhães, nº 198, Centro, Mirangaba, Bahia.

6. DAS OBRIGAÇÕES

6.1. DO LOCADOR

6.1.1. Cumprir todas as exigências constantes no termo de referência e demais documentos que compõe o processo administrativo;

6.1.2. Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização e o acompanhamento dos fiscais do contratante;

6.1.3. Cumprir as exigências das autoridades públicas;

6.1.4. Pagar impostos, taxas e multas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel;

6.1.5. Fornecer mensalmente recibo do valor pago pelo locatário referente ao aluguel do imóvel;

6.1.6. Manter, durante toda a execução do contrato, em conformidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

6.1.7. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas;

6.1.8. Aprovar qualquer alteração física no imóvel que o locatário pretenda realizar.

6.2. DO LOCATÁRIO

6.2.1. Atestar mensalmente através do fiscal demandante que o referido imóvel funcionou com sede do PSF;

6.2.2. Efetuar o pagamento relativo ao aluguel no prazo e forma estabelecidos neste termo de referência;



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

6.2.3. Efetuar os pagamentos relativos às despesas de telefone, energia elétrica, água e esgoto até os respectivos vencimentos;

6.2.4. Levar ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele seja incumbida, bem como eventuais turbações de terceiros;

6.2.5. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel provocados por seus agentes;

6.2.6. Cientificar o locador de cobranças de tributos, de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridades públicas, ainda que dirigida a ele, locatário;

6.2.7. Restituir o imóvel ao termino do prazo de locação no estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal;

6.2.8. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo locador;

6.2.9. Comunicar previamente o locador qualquer alteração física que pretenda realizar no imóvel;

6.2.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

7. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

7.1. O locatário poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do locador, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

7.1.1. as **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo locador;

7.2. As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

7.2.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do locador, é facultado ao locatário a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

7.2.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo locador poderão ser levantadas pelo locatário, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

7.3. As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do locador;

7.3.1. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

7.4. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

7.5. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo locatário venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do locatário.

7.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao locador, nas condições em que foi recebido pelo locatário, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea "f" da Lei nº 14.133/21)

8.1. ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

8.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).

8.1.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

8.1.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, *caput*).

8.1.3.1. O fiscal do contrato será o Sr. **ORLANDO SILVA SANTOS, matrícula 457**, exercente do cargo de Auxiliar de Serviços Gerais.

8.1.3.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

8.1.3.3. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

8.1.4. Quando não for possível na figura do locador, esse deverá manter preposto, aceito pela Administração, para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

8.1.4.1. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo o locador designar outro para o exercício da atividade.

8.1.5. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

8.1.6. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

8.1.7. Somente o locador será responsável pelos eventuais encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, *caput*).

8.1.7.1. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

8.1.8. As comunicações entre o órgão ou entidade e o locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

8.1.9. O órgão ou entidade poderá convocar representante do locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

8.1.10. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

8.2. DOS CRITÉRIOS DE AFERIÇÃO E MEDIÇÃO PARA FATURAMENTO

8.2.1. A aferição da execução contratual para fins de pagamento considerará os seguintes critérios:

8.2.1.1. Disponibilidade integral do imóvel durante a vigência do contrato;

8.2.1.2. Ausência de qualquer turbacão ou esbulho.

8.2.1.3. Ausência de qualquer interferência na posse do imóvel.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

8.2.2. Nos termos do item 1, do Anexo VIII-A da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05, de 2017, será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a Contratada:

8.2.2.1. não produziu os resultados acordados;

8.2.2.2. deixou de executar as atividades contratadas, ou não as executou com a qualidade mínima exigida;

8.2.2.3. deixou de utilizar os materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizou-os com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

8.3. DO RECEBIMENTO

8.3.1. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da emissão do relatório circunstanciado, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico.

8.3.1.1. O locatário realizará inspeção minuciosa, por meio de profissionais técnicos competentes, acompanhados dos profissionais encarregados pelo serviço, com a finalidade de verificar a adequação dos ambientes e constatar e relacionar os arremates, retoques e revisões finais que se fizerem necessários.

8.3.1.1.1. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal técnico do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

8.3.1.1.2. O locador fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

8.3.1.1.3. O recebimento provisório também ficará sujeito, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis.

8.3.1.2. No prazo supracitado para o recebimento provisório, cada fiscal ou a equipe de fiscalização deverá elaborar Relatório Circunstanciado em consonância com suas atribuições, e encaminhá-lo ao gestor do contrato.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

8.3.1.2.1. quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o relatório circunstanciado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

8.3.2. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser corrigidos/refeitos/substituídos no prazo de 10 (dez) dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

8.3.3. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo as seguintes diretrizes:

8.3.3.1. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando ao locador, por escrito, as respectivas correções;

8.3.3.2. Emitir Termo Circunstanciado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

8.3.3.3. Comunicar o locador para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização, com base no Instrumento de Medição de Resultado (IMR), ou instrumento substituto.

8.3.3.4. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'h', da Lei n. 14.133/2021)

9.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021.

9.2. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

a) SICAF;

b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis); e



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>)

9.3. A consulta aos cadastros será realizada em nome do locador, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

9.4. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

9.5. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

9.6. O locador será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

9.7. É dever do locador manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

9.8. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

9.9. Se o locador for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

9.10. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

9.11. Para fins de contratação, deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

9.12. **Habilitação Jurídica:**

9.12.1. **Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

9.13. **Habilitações fiscal, social e trabalhista:**



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

9.13.1. prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

9.13.2. prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

9.13.3. prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), se possível;

9.13.4. declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

9.13.5. prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

9.13.6. prova de inscrição no cadastro de contribuintes municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

9.13.7. prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede do locador, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

9.13.7.1. caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos municipais ou distritais relacionados ao objeto, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de certidão ou declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou por meio de outro documento equivalente, na forma da respectiva legislação de regência;

9.13.8. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município.

10.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:	
2.04 – Secretaria Municipal de Administração.	
PROJETO/ATIVIDADE:	FONTE:
2.053 – Manutenção das Ações da Guarda Municipal	1.500.0000
ELEMENTO DA DESPESA:	
3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física	
CLASSIFICAÇÃO PROGRAMÁTICA	
6.181.0002.2.053	

10.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Mirangaba, Bahia, 03 de janeiro de 2024

☒ Aprovado ☐ Não aprovado	 Hidamar Santos Moura Secretário de Administração
Em: <u>03 / 01 / 2024</u>	



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

GABINETE DO PREFEITO

DESPACHO DE AUTORIZAÇÃO DE ABERTURA DE PROCESSO PARA CONTRATAÇÃO

A/C: Comissão de Contratação

REFERÊNCIA: Locação de imóvel para a instalação de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia.

Devidamente instruído o processo, determino o encaminhamento do processo para o setor contábil, visando a confirmação dos recursos orçamentários que correrão a despesa, para o Agente de Contratação, para a emissão de parecer técnico, e para a Procuradoria Jurídica para emissão de parecer acerca do atendimento dos requisitos exigidos pela Lei Federal 14.133/2021.

Ultimadas tais providências, retornem os autos ao Gabinete para deliberação.

Mirangaba, Bahia, 03 de janeiro de 2024.



Dirceu Mendes Ribeiro
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Do: Agente de Contratação

Para: Setor de Contabilidade

Processo administrativo: 0007/2024.

Inexigibilidade nº 009/2024

Assunto: Informação sobre compatibilidade de previsão de recursos orçamentários para a locação do imóvel que para instalação de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia.

Prezado Senhor,

Em estrita observância ao art. 72, inciso IV, da Lei Federal 14.133/2021, solicitamos do setor contábil a demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido, indicando os recursos orçamentários para a locação do imóvel que será instalado o Setor de Tributos.

Caso exista previsão, favor indicar a fonte do recurso correspondente a reserva no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

Atenciosamente,

Wecsley Miranda Vieira
Agente de Contratação



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

PARECER CONTÁBIL

Do: Setor de Contabilidade

Para: Agente de Contratação

Assunto: Resposta ao Processo Administrativo nº 0007/2024.

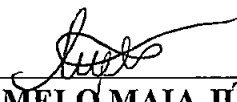
Senhor,

Em resposta à solicitação formulada por vossa senhoria a respeito da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, informamos acerca da existência de dotação orçamentária para custear despesas relativas à contratação de empresa especializada para a locação do imóvel que servirá para instalação e funcionamento de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal Mirangaba, Bahia, tenho a informar-lhe que:

- a) Existe previsão orçamentária para o valor da contratação e a mesma encontra-se reservada;
- b) A Dotação orçamentária pela qual correrá aludida despesa é

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:	
2.04 – Secretaria Municipal de Administração.	
PROJETO/ATIVIDADE:	FONTE:
2.053 – Manutenção das Ações da Guarda Municipal	1.500.0000
ELEMENTO DA DESPESA:	
3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física	
CLASSIFICAÇÃO PROGRAMÁTICA	
6.181.0002.2.053	

Por fim, retornem os autos ao Agente de Contratação para as demais providências.


ANTÔNIO MELO MAIA JÚNIOR
Chefe do departamento de Contabilidade
Decreto n.º 024 de 02/01/2023



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 0007/2024

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: 009/2024

JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE: Conforme consignado no Estudo Técnico Preliminar, a contratação em vértice justifica-se em virtude das seguintes razões:

1. Centralização e Eficiência Operacional:

A centralização das atividades do PSF em uma sede própria permitirá otimizar a eficiência operacional por meio da integração de processos. A proximidade física entre as equipes facilitará a comunicação e a troca de informações, resultando em processos mais ágeis e eficientes. Adicionalmente, a estrutura adequada permitirá a implementação de tecnologias modernas e sistemas informatizados, contribuindo para a automação de tarefas e a melhoria dos serviços prestados.

2. Atendimento ao Crescimento da Demanda:

O crescimento constante da demanda por serviços relacionados à tributação exige uma estrutura física capaz de acomodar equipes qualificadas e equipamentos modernos. Uma sede própria proporcionará o espaço necessário para a expansão das operações, permitindo a contratação de novos profissionais e a implementação de soluções tecnológicas avançadas. Isso garantirá a capacidade do PSF de lidar de forma eficaz com o aumento das demandas da população e do mercado local.

3. Melhoria no Atendimento ao Contribuinte:

A presença física do ponto de apoio ao PSF em uma sede adequada proporcionará um ambiente mais acolhedor e acessível para o atendimento presencial aos contribuintes. Salas confortáveis,



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

estrutura organizada e profissionais treinados contribuirão para uma experiência positiva, fortalecendo a relação entre o órgão fiscalizador e a comunidade. Além disso, a sede própria permitirá a implementação de canais de atendimento multicanal, incluindo plataformas online e teleatendimento, para ampliar a acessibilidade e eficiência nos serviços prestados.

Assim, tendo em conta tal necessidade e considerando, ainda, que a locação anteriormente efetivada teve sua vigência encerrada, indispensável se faz a formalização de novo contrato, com vistas a satisfazer os anseios da Administração Municipal, bem como de todos os cidadãos mirangabenses.

Assim, tendo em conta tal necessidade e considerando, ainda, que a locação anteriormente efetivada teve sua vigência encerrada, indispensável se faz a formalização de novo contrato, com vistas a satisfazer os anseios da Administração Municipal, bem como de todos os cidadãos mirangabenses.

DA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA E AUTORIZAÇÃO DE ABERTURA DE PROCESSO:

Em relação ao documento de formalização de demanda e a autorização da autoridade competente para abertura de processo de contratação, verifica-se as devidas formalizações encartadas nos autos do processo em epígrafe.

DA COMPATIBILIDADE DE PREVISÃO DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS: Foi demonstrado, através de consulta ao setor contábil, a previsão de recursos orçamentários para custear as despesas com o objeto desta dispensa de licitação.

DA RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO: Em análise dos presentes autos, observamos que foram realizadas pesquisas de preços junto a potenciais locadores, tendo o Sr. SERGIO HENRIQUE MIRANDA TINEL, portador do CPF sob o nº 288.703.445-68 e RG nº 1.423.2650, possuidor do imóvel localizado na Praça Juracy Magalhães, nº 198,



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Centro, Mirangaba, Bahia, como sendo esse o único imóvel que, de fato, atendesse as necessidades do Município para a instalação do posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia, bem como sendo pertencente de toda a documentação pertinente, que comprova o preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima, ou seja, documentos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, atendendo ao artigo 72, incisos V e VI da Lei Federal 14.133/2021.

DA JUSTIFICATIVA DOS PREÇOS: Foi apresentado, além da avaliação prévia, Laudo de Avaliação, confeccionado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Mirangaba, atendendo ao preceito do artigo 72, inciso VII, da Lei Federal 14.133/2021.

PARECER TÉCNICO DA COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO: Face ao atendimento de todos os pré-requisitos legais exigidos no artigo 72 e seus incisos, entendemos que há no presente o atendimento dos requisitos formais para a contratação. Sendo assim, entendemos que não há impedimento de ordem legal para o acolhimento da postulação da dispensa.

Mirangaba, Bahia, 03 de janeiro de 2024

Wecsley Miranda Vieira
Agente de Contratação



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Mirangaba - BA, 03 de janeiro de 2024.

Do(a): Agente de Contratação

Para: Procuradoria Jurídica e/ou Assessoria Jurídica.

Processo Administrativo: 0007/2024.

Assunto: Solicitação de opinativo para exame de conformidade acerca da contratação veiculada no caderno administrativo.

Em conformidade com Lei Federal 14.133/2021, precisamente em seu artigo 72, inciso III, solicito que seja previamente examinada a solicitação para contratação através de inexigibilidade de licitação, e que seja elaborado parecer jurídico para que o mesmo transcorra dentro dos trâmites legais e lisura administrativa.

Informamos que foi utilizado como fundamentação legal para esse processo de dispensa de licitação o artigo 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021.

Caso entenda possível a formalização do ajuste, favor encaminhar parecer jurídico favorável para que a autoridade superior autorize a contratação e proceda com a devida publicidade, nos termos do artigo 72, parágrafo único, da Lei Federal 14.133/2021.

Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para renovar meus sinceros votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Wecsley Miranda Vieira
AGENTE DE CONTRATAÇÃO



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Processo Administrativo nº 0007/2024

Inexigibilidade de Licitação nº 009/2024

Objeto: Locação de imóvel para instalação e funcionamento de Guarda Civil Municipal

Assunto: Análise acerca da viabilidade jurídica.

PARECER JURÍDICO

CONSULTA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. OBRIGATORIEDADE DE LICITAR. EXCEÇÃO: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO COM FULCRO NO ART. 74, V, DA LEI N. 14.133/2021. NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. CHECKLIST. POSSIBILIDADE.

1. RELATÓRIO

Os autos aportam nesta Procuradoria Geral com o fito de que seja confeccionado opinativo acerca da higidez jurídica da formalização de contrato de locação pela Administração Pública local, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação do imóvel sito no Rua Manoel Novais, Centro, Mirangaba, Bahia, para a instalação e funcionamento de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, Mirangaba, Bahia (lava automóveis).

Assim sendo, de posse do caderno processual, passar-se-á, agora, incontinenter, à análise acerca da viabilidade de formatação do aludido ajuste.

2. FUNDAMENTAÇÃO

Ab initio, cumpre-nos ressaltar que o exame da matéria posta em debate restringe-se aos seus aspectos exclusivamente jurídicos, excluídos da análise qualquer questão técnica ou econômica, notadamente quanto à conveniência e oportunidade inerentes a qualquer acordo/ajuste, devendo a autoridade competente se municiar de todas as cautelas para que os atos do processo sejam prestados apenas por quem de direito.

2.1. Da hipótese legal de inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel. Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, 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.

A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio na promulgação da Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Cumprе ressaltar que, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

Segunda precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro¹ à licitação inexigível:

¹ DI PIETRO. Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 30.ed. rev.atual. e ampl.- Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 432.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Há de se atentar, neste contexto, que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de licitação inexigível. Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, se não 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.

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho², veja-se:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

² JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (Grifo nosso).

Nesse entendimento, é importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

Inclusive, caso seja viável a competição, ou seja, no caso de dois ou mais imóveis poderem atender às necessidades da Administração, a regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é o dever de licitar, in verbis:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei 8.666/93, mas que se adequa ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob

tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250).



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

12. No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (Acórdão nº 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar) (grifos nossos).

Desta feita, para a contratação direta sem licitação para locação de imóveis, é imperiosa a observância dos requisitos legais sob pena de poder configurar hipótese de crime previsto no art. 337-E do Código Penal Brasileiro.

2.1.1. Dos requisitos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóveis pela Administração Pública.

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

§ 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.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

a) 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.

O primeiro deles diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma 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. O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve de diretriz para todos os demais tribunais de contas do país, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado.

Vejamos:

1.7. Determinar ao Banco do Estado de Santa Catarina S.A. que: (...)

1.7.2. nos casos de locação de imóveis com dispensa de licitação, faça avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, conforme exige a Lei 8.666/93, art. 24, inciso X

(TCU, AC-2243-24/08-1 Seção: 15/07/2008. Relator Ministro Marcos Vinícios Vilaça)

Tal disposição é consonante à determinação do art. 4º, §1º, item XIII, “c”, da IN nº 010/2015/TCM/GO, que assim disciplina:

Art. 4º. Além da documentação obrigatória tratada no artigo anterior, deverão ser apresentadas ainda, na formalização dos processos de licitações e contratos, as peças complementares que atendam às peculiaridades de cada situação a seguir:

§ 1º Nos casos de contratos devem ser observadas as seguintes situações:

[...]

XIII - contrato de locação de imóvel:

a) escritura pública do imóvel a ser locado, que deve estar em nome do contratado;

b) motivação técnica para a escolha do imóvel;

c) laudo de avaliação emitido por comissão nomeada pelo prefeito, composta por profissionais tecnicamente habilitados para tal. (Grifo nosso).

A avaliação prévia do bem, portanto, deve ser realizada, no âmbito desta Municipalidade, pela Equipe de Planejamento, junto à Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, a quem compete realizar a avaliação de imóveis e precificar o valor mensal dos aluguéis. Nesse sentido, deverá ser elaborado laudo no qual sejam avaliadas as condições do imóvel, suas características e valor de mercado.

Com relação ao prazo necessário para a amortização dos investimentos realizados no imóvel, este deve ser avaliado pela Administração antes de se firmar o contrato de aluguel. Em Acórdão recente



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

do TCU³, houve o entendimento de que a Administração Pública deve “definir um valor de locação, leia-se de amortização acrescida do custo do capital de terceiros investido, compatível com o espaço fiscal eventualmente existente e projetado segundo as estimativas de receitas e despesas do ente contratante, no horizonte de médio e longo prazo. Tais valores seriam definidos a partir do valor do investimento necessário à aquisição ou construção do bem e do custo médio ponderado de capital do projeto”.

b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido.

Deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho⁴:

Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.

Todavia, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes.

Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público. Jacoby Fernandes⁵ defende que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança.

³ Acórdão n. 1.928/2021.

⁴ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 363.

⁵ JACOBY FERNANDES, Ana Luiza; JACOBY FERNANDES, Jorge Ulisses; JACOBY FERNANDES, Murilo. Contratação Direta sem Licitação na Nova Lei de Licitações: Lei n. 14.133/2021. 11. Ed. Belo Horizonte: Fórum, 2021



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem a vantagem.

Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela unidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado. Não obstante, reforce-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

Tal apontamento tem guarida na teoria dos motivos determinantes, que preconiza que os atos administrativos, quando motivados, ficam vinculados aos motivos expostos, para todos os efeitos jurídicos. Até mesmo sua validade dependerá da efetiva existência dos motivos apresentados. Recomenda-se, por isso, especial cautela quanto aos seus termos, que devem ser claros, precisos e corresponder à real demanda dos órgãos administrativos, sendo inadmissíveis especificações que não agreguem valor ao resultado da contratação, ou superiores às necessidades do órgão/entidade, ou, ainda, que estejam defasadas tecnológica e/ou metodologicamente.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

2.1.2. Da instrução processual

Importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda o art. 72 da Lei n. 14.133/2021:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

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.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo.

a) Documento de formalização da demanda

Esmiuçando os documentos necessários para a instrução do processo de contratação direta de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, o “documento de formalização da demanda” identifica o objeto desejado pela Administração Pública. Após esse



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

documento e, se for o caso, devem ser juntados o estudo técnico preliminar, análise de riscos, projeto básico ou projeto executivo. Considerando que a locação de imóvel pela Administração Pública não se trata de uma obra ou serviço, entendemos desnecessária a instrução dos autos com projetos básicos e/ou executivos. Recomendamos a juntada de estudo técnico preliminar para a contratação pretendida, haja vista ser este o documento que visa demonstrar a real necessidade da contratação e analisar sua viabilidade técnica.

b) Estimativa de despesas

Com relação a estimativa de despesas, recomenda-se a análise do valor de mercado do imóvel, a ser elaborada pela Comissão de Avaliação, ressaltando que as despesas com condomínio, caso existentes, também devem ser consideradas quando da contratação, já que estas integram a despesa que será efetivada.

c) Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos

No que tange aos pareceres jurídicos, por óbvio, está satisfeito pelo presente instrumento.

Já os pareceres técnicos necessários devem ser acostados aos autos, de modo a demonstrar o atendimento de todos os requisitos exigidos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021. Portanto, deve ser demonstrado que as características de instalações e de localização do imóvel são essenciais para o atendimento ao interesse público, que não poderá ser satisfeito por outro imóvel senão aquele que se pretende locar.

d) Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido.

Concernente à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, faz-se necessária a juntada aos autos da Solicitação Financeira, com a declaração de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

Salienta-se que constitui cláusula obrigatória em todos os contratos aquela que estabeleça o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação funcional programática e da categoria econômica, não



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

podendo ser implementados programas ou projetos que não estejam incluídos na lei orçamentária (art. 167, I, da CF/88).

e) Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária.

Com relação à comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, destacamos os entendimentos dos juristas Diógenes Gasparini⁶ e Marçal Justen Filho⁷, respectivamente:

A dispensabilidade da licitação, quando autorizada, só libera a Administração Pública da promoção do procedimento de escolha da melhor proposta. Sendo assim, tudo o mais (verificação da personalidade jurídica, capacidade técnica, idoneidade financeira, regularidade fiscal, empenho prévio, celebração do contrato, publicação (...)) deve ser publicado.

A configuração de contratação direta, sem licitação, não autoriza o não preenchimento dos requisitos de habilitação e contratação (ressalvadas hipóteses excepcionais ...). O sujeito que não satisfizer os requisitos de habilitação deve ser excluído não apenas da licitação. Também será vedada a sua contratação direta.

Tendo em vista que o objeto negocial é o bem imóvel a ser locado, a habilitação técnica e financeira tem pouco relevo para fins administrativos. Desta forma, diante do disposto no art. 72, V, da Lei n. 14.133/21, entende-se pela sua desnecessidade, afinal são aspectos em relação ao imóvel que permitirão a inexigibilidade, e não a pessoa de seu(a) proprietário(a).

Por outro lado, obrigatoriamente, é necessário exigir a habilitação jurídica (art. 66), fiscal e social (art. 68, I, III e IV) da pessoa física ou jurídica a ser contratada.

f) Razão de escolha do contratado

A razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. Justificada a escolha do imóvel, por consequência, estará devidamente justificada a escolha do(a) contratado(a).

⁶ GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo. 10ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 465.

⁷ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Revista dos Tribunais: São Paulo. 16ª edição, p. 526.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

g) Justificativa de preços

A justificativa de preços, conforme já aduzido, há de ser feita mediante avaliação prévia do imóvel pela Comissão de Avaliação de Imóveis, que emitirá parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado.

h) Autorização da autoridade competente

Por fim, há de ser jungida aos autos da contratação direta a autorização da autoridade competente (gestor do órgão/entidade). Salienta-se que o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial. Não basta, pois, a sua divulgação. Deve a informação referente à contratação direta ficar à disposição do público de forma permanente.

2.1.3. Outros documentos importantes para a instrução processual.

Entendemos importante a juntada aos autos de documentação que comprove a propriedade ou, no mínimo, a posse do imóvel. Para tanto, deve ser anexada certidão de matrícula do imóvel designado ou instrumento outro, constando a propriedade em nome da pessoa (física ou jurídica) contratada.

Outrossim, a pasta interessada na celebração do contrato de locação deverá se ater ainda à diferenciação entre pessoa física e pessoa jurídica. Isso porque, o contrato de locação poderá ser assinado pelo(a) proprietário(a) do imóvel ou por pessoa física ou jurídica com poderes de representação para tanto, devendo neste caso ser jungida procuração com poderes bastante para aperfeiçoamento e convalidação do ato.

Assim, deverá ser adequado o contratado de acordo com o que se observe do registro público como proprietário do imóvel e das eventuais concessões de representação via procuração, ato que competirá ao advogado setorial da pasta, haja vista ser caráter de verificação de conformidade com as determinações do presente Parecer.

2.1.4. Do prazo de vigência e prorrogação do contrato de locação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Com relação ao prazo de vigência do contrato de locação a ser celebrado pela Administração Pública, há de ser ressaltado que o art. 112 da Lei 14.133/2021 estabelece que “os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial”.

A mera participação de ente da Administração em uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de Direito Público. É o caso dos contratos privados praticados pela Administração, que se diferem dos contratos administrativos propriamente ditos.

Segundo Marçal Justen Filho⁸:

[...] Tais contratos, no direito privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração. Não se atribui uma relevância mais destacada ao interesse titularizado por uma das partes.

A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que compatíveis com o regime de direito público. Isso pode, inclusive, provocar a desnaturação do contrato de direito privado. Assim se passa com alguns contratos, tais como o depósito ou o comodato, em que se assegure a uma das partes faculdades de exigir a restituição do bem sob pena de determinadas sanções.

Não se pode cogitar da incidência de tais regras contra a Administração Pública. Mas a participação de entidade administrativa em uma relação contratual caracteristicamente privada não significa a incidência integral do regime de direito público. As competências mais características, indicadas no art. 58 não podem ser aplicadas.

Considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), aplica-se a regra disposta no seu artigo 3º de que “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

No decorrer dos anos, em caso de variação significativa dos preços que prejudique a Administração, necessário o envio dos autos à Comissão responsável pela avaliação imobiliária, de forma a certificar qual o valor é considerado como adequado, em razão do mercado local.

⁸ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 17. Ed. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 1158.



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Esses contratos, por serem considerados contínuos, poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão no contrato e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

Deixamos claro que, a depender do tempo da locação e da necessidade do imóvel para satisfação do interesse público, deverá o administrador sopesar entre a locação ou outra forma de contrato, como, por exemplo, o de compra e venda.

Apesar de o contrato de locação não ter prazo determinado e poder, ao menos em tese, ser celebrado e prorrogado por prazo superior a 10 anos, recomendamos que, em virtude da atenção e do zelo com a coisa pública, a duração adequada para esse tipo de contrato deverá ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação e em conformidade com os princípios que regem a Administração Pública.

Ressaltamos, por fim, a impossibilidade de realização do contrato de locação de forma verbal ou até mesmo com prorrogações automáticas, de modo que a cada prorrogação deverá ser firmado termo aditivo ao contrato.

2.1.5. Dos reajustes

No que tange aos reajustes contratuais, estes não poderão ter periodicidade inferior a um ano (Lei n. 10.192/2001). Prevê o art. 25, §7º, da Lei 14.133/2021 que, independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão de índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado e com a possibilidade de ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com o mercado dos respectivos insumos.

Portanto, a princípio, recomenda-se a adoção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, uma vez que melhor representa a inflação oficial no país. Contudo, desde que haja justificativa técnica adequada e análise mercadológica, pode ser adotado outro índice de reajuste, calculado por instituição oficial.

2.1.6. Da divulgação da contratação como condição de eficácia do contrato de locação e seus aditamentos



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

Outrossim, há de se ressaltar que a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), quando possível, ou em diário oficial, é condição indispensável para a eficácia do contrato e seus aditamentos e deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta (art. 94 da Lei 14.133/2021).

3. CONCLUSÃO

Ante todo o exposto, ante os propósitos apresentados no relatório, este órgão de assessoramento entende que é admissível juridicamente a celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/21, desde que se atente aos preceitos jurídicos acima descritos e que seja cumprido o checklist definido por esta Procuradoria.

É o parecer. S.M.J.

Mirangaba, Bahia, 03 de janeiro de 2024.

DIEGO BENEVIDES DA SILVA

Procurador Jurídico

OAB/BA nº 61.513



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

ATO DE AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0007/2024

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 009/2024

À vista dos elementos contidos no presente Processo, devidamente justificado, CONSIDERANDO a manifestação do Agente de Contratação, que prevê a indicação de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO em conformidade ao disposto no art. 72 e art.74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, CONSIDERANDO que o PARECER JURIDICO atesta que foram cumpridas as exigências legais, e no uso das atribuições que me foram conferidas, em especial ao disposto no artigo 72, VIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, **AUTORIZO A INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO 009/2024.**

Autorizo, em consequência, a proceder-se à contratação nos termos do parecer exarado pelo Agente de Contratação, conforme abaixo descrito:

Objeto a ser Locação de imóvel para a instalação de posto e
contratado: ponto de apoio da Guarda Civil Municipal,
Mirangaba, Bahia
Sujeito a ser Sergio Henrique Miranda Tinel; CPF nº
contratado: 288.703.445-68
Prazo de Vigência: **12 (doze) meses**
Valor Total: **12.000,00 (doze mil reais)**
Fundamento Legal: Art. 74, inc. V, da Lei Federal 14.133/2021.

Justificativa colacionada aos autos do processo de inexigibilidade de licitação nº **009/2024.**

Determino, ainda, que se leve a efeito, em no máximo 10 (dez) dias, a publicidade encarecida pelas normas de regência, em especial atenção, inclusive, à dicção do parágrafo único do artigo 72, da Lei Federal nº 14.133/2021, para que fique à disposição do público em sítio eletrônico oficial. Outrossim, em atenção à orientação originária do Tribunal de Contas da União, exarada por conduto do acórdão nº 2458/2021, seja veiculada, igualmente, quanto não estiver operacionalizada a função no PNCP, no Diário Oficial dos Municípios.

Mirangaba - BA, 03 de janeiro de 2024.

Dirceu Mendes Ribeiro
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Mirangaba

CNPJ: 13.913.371/0001-06, Avenida Jonas Carvalho, 125, Centro, Mirangaba-Bahia, CEP:44.745-000.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRANGABA - BA
CNPJ Nº 13.913.371/0001-06
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 009/2024
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0007/2024

EXTRATO DO CONTRATO

Processo Administrativo: 0007/2024 **Contrato** 009/2024. **Contratante:** Município de Mirangaba - Bahia **Contratado:** SERGIO HENRIQUE MIRANDA TINEL, portador do CPF nº 288.703.445-68. **Objeto:** Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel sito na Praça Juracy Magalhães, nº 198, Centro, Mirangaba, Bahia, 44.745-000, de propriedade do senhor SERGIO HENRIQUE MIRANDA TINEL, com área de 245 m², destinado para instalação e funcionamento de posto e ponto de apoio da Guarda Civil Municipal, atendendo assim a necessidade da Secretaria Municipal de Administração, Mirangaba, Bahia. **Vigência:** 03/01/2024 a 31/12/2024. **Valor:** R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

Dotação Orçamentária: Órgão 2.04 – Secretaria Municipal de Administração, Projeto/atividade 2.053 - Manutenção das Ações da Guarda Municipal, elemento de despesa 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física, Fonte de recurso 500.

Fundamentação legal: art. 74, inc. V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Wesley Miranda Vieira
Agente de Contratação