



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Ref.: MEM/003357/2025.

Assunto: Análise jurídica do edital.

Objeto: Inexigibilidade de Licitação - Locação de Imóvel - Casa do Carinho - SAS

Interessados: Secretaria Municipal de Assistência Social - SAS.

ANÁLISE TÉCNICA - PGM
SETOR DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

1. Trata-se de reanálise do processo de locação de imóvel, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, destinado à instalação do Abrigo Institucional Casa do Carinho, em razão da necessidade de realocação do serviço, conforme determinação do Juizado da Infância e Juventude (JIJ). Os autos retornaram a esta Procuradoria-Geral após o cumprimento parcial das diligências indicadas no parecer anterior (fls. 90-93), cabendo verificar a suficiência das medidas adotadas.
2. Constatou-se o atendimento das seguintes recomendações: (i) complementação do laudo de vistoria inicial (fls. 94-99), com a inclusão da Cláusula 12, §3º, na minuta contratual, prevendo a responsabilidade do locador em reparar os itens apontados no laudo de vistoria; (ii) supressão do §2º da Cláusula 3ª da minuta contratual, afastando a obrigação do Município em contratar prêmio do seguro contra incêndio; e (iii) juntada da portaria de designação do agente preparatório (fl. 112).
3. Quanto à designação do gestor e do fiscal do contrato, embora não tenha sido juntado ato formal específico, verificou-se que as servidoras Deisy (fiscal) e Andreia (gestora) assinaram o Termo de Referência, o que indica ciência das atribuições assumidas.
4. **Persistem, contudo, duas diligências não atendidas.**
5. A primeira refere-se à necessidade de apresentação de comprovação das buscas em imobiliárias, plataformas digitais ou diligências similares, a fim de atestar a inexistência de outros imóveis aptos a atender às condições necessárias. Cumpre frisar que a declaração apresentada pela própria imobiliária locadora (fl. 100) não supre a diligência, pois a aferição da adequabilidade do preço compete à CABI, o que já foi devidamente realizado (fl. 26).
6. O ponto central em análise diz respeito à inexigibilidade da contratação, que demanda demonstração da inviabilidade de competição, a partir da caracterização do imóvel, conforme previsto no Estudo Técnico Preliminar. Os documentos a serem juntados devem evidenciar que foram realizadas buscas no mercado local e que o imóvel indicado foi o único capaz de atender às necessidades da Administração, conforme já apontado no parágrafo 6 do último parecer (fl. 90).
7. Também não foi atendida a necessidade de detalhar, no Termo de Referência, os parâmetros e condições essenciais que tornam o imóvel singular (ex.: número mínimo de cômodos, acessibilidade, localização em determinado raio, ausência de reformas relevantes etc.). Sem tais requisitos, não é possível comprovar a singularidade que fundamenta a inexigibilidade, visto que é a partir desse



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

documento que se orienta a busca por alternativas no mercado, conforme já indicado no item II.II do parecer anterior (fl. 90).

8. Ainda que ausentes os documentos referidos, observa-se que houve declaração expressa da titular da pasta no sentido de que foram delimitadas condições mínimas para assegurar a segurança do atendimento aos infantes acolhidos, bem como a estrutura necessária para comportar as 39 crianças e adolescentes atualmente vinculados ao serviço (fl. 13). Ressalta-se, ainda, a menção da SAS em fl. 18, de que foi realizado levantamento de mercado sobre imóveis disponíveis para locação na cidade de Pelotas, embora não tenha sido juntada a comprovação dessa diligência.

9. Diante dessas pendências, recomenda-se o retorno dos autos à Secretaria demandante para atendimento, com urgência, das exigências legais ainda não supridas.

10. Registra-se, por fim, que há decisão interlocutória do Juizado da Infância e Juventude (fl. 12), exarada em audiência de 24 de julho de 2025, concedendo o prazo de 60 (sessenta) dias para a realocação do Abrigo Institucional Casa do Carinho. Contados os 60 dias a partir de 24/07/2025, o prazo final para cumprimento da determinação judicial expira, salvo melhor juízo, em 22 de setembro de 2025. A proximidade do termo final impõe a tramitação em regime de urgência.

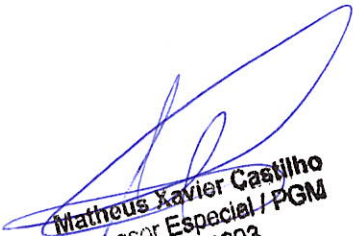
11. Diante do exposto, esta Procuradoria-Geral opina pelo retorno dos autos à Secretaria Municipal de Assistência Social, para atendimento imediato das seguintes providências:

- a) Juntar registros de consultas junto a imobiliárias, plataformas digitais ou diligências similares, comprovando a busca por outros imóveis e a consequente inviabilidade de competição;
- b) Adequar o Termo de Referência, incluindo a caracterização mínima do imóvel pretendido, de modo a justificar a singularidade que embasa a inexigibilidade.

12. Após o cumprimento dessas diligências, considerando que as demais exigências já foram atendidas e que o imóvel em questão se mostra adequado ao uso pretendido, o processo estará apto à assinatura do contrato, sem necessidade de retorno a esta Procuradoria.

13. É a análise. À consideração superior.

Município de Pelotas, 15 de setembro de 2025.


Matheus Xavier Castilho
Assessor Especial / PGM
Mat. 44993


Ana Carolina Cavalcante Julio
PGM

Ana Carolina Julio
Matrícula 44935
Procuradoria Geral do
Município de Pelotas


Cristiane Grequi Cardoso
Procuradora-Geral do Município
OAB/R5 43.882



PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

Data: 17/09/2025

Hora: 14:38

03.99.36 Relatório de Despacho (Chamado)

Número do Documento MEM/003357/2025

Tipo de Documento Memorando CCGOF

Data de Criação 01/08/2025

Hora de Criação 12:42:28

Documento de Origem

Data do Doc. de Origem

Data de Recebimento

Usuário que fez despacho TASSIANE STRECK MACAGNAN

Emitente

Resumo do Assunto CONTRATO DE LOCAÇÃO CASA DO CARINHO - SAS



Sequência 11

Envio 17/09/2025

Recebimento

Origem Secretaria Municipal de Assistência Social - SAS

Destino Chefia de Gabinete

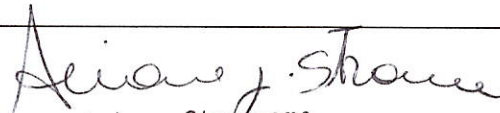
Despacho

À Chefia de Gabinete do Prefeito

Prezados (as),

Encaminha-se o presente processo, com o devido cumprimento das diligências solicitadas pela Procuradoria-Geral do Município, para apreciação e assinatura do Senhor Prefeito.

Atenciosamente,


Ariane Stramare
Assessora Especial
Matr. 44137 - SAS/Pelotas

Ciente.
Honolulu

Fernando Marroni
Prefeito de Pelotas