



Município de Jóia

PEDIDO DE COMPRA

Solicito contrato de locação - prédio comercial de alvenaria, de 142,77 m², localizado na Travessa Vione, nº 53, para uso da central de almoxarifado do Município de Jóia.

Em anexo, documento de formalização de demanda e demais documentos necessários

Jóia, 12 de junho de 2025.

JOSE SOLENI DA COSTA MACHADO



MUNICÍPIO DE
JÓIA

Por nossa terra, por nossa gente.
2025/2028

CENTRO AD

Rua Edmar Kruel, 188 – Centro – CEP 98.180-000 – Jóia – RS

Telefone: (55) 3318-1300/1260/1277/1285 – <http://www.joia.rs.gov.br> – e-mail: gabinete@pmjoia.com.br – CNPJ 89.650.121/0001-92



PREFEITURA MUNICIPAL

JÓIA

RUA DR. EDMAR KRUEL, 188 - 98180-000

89.650.121/0001-92

Manifesto do Documento

Para confirmar a integridade do documento, basta informar a chave de autenticação (145C3BCA) no site:
<https://citta.click/9UWCgJy0>

Autenticação



145C3BCA

Assinatura Eletrônica Simples



Identificação: JOSÉ SOLENI DA COSTA MACHADO

CPF: 008***.***03

Assinado em: 12/06/2025 16:58:41

Local: IP: 177.44.202.109 Geolocalização: -28.647533, -54.121947

Hash do documento (SHA-256): 4798418f5092f5f2e03d780b19ea1588e56930ac8cb4f236b150c96168716a9e

Documento assinado eletronicamente, conforme relação de assinatura(s) acima identificadas(s), assinado nos termos da Lei Federal nº 14.063/2020; MP 2.2002/01.





Município de Jóia

Secretaria Municipal de Obras
e Saneamento

Ofício iN. n.º 111/2025/SEO

Jóia/RS, 22 de maio de 2025

Assunto: Encaminha Documentos p/ Locação Prédio Almoxarifado.

O Secretário Municipal de Obras vem, por meio deste, encaminhar a documentação referente a proposta de aluguel de sala para uso de setor de almoxarifado à Vossa Excelência, Prefeito Dionei de Matos Lewandowski, para apreciação e posterior aprovação da referida locação.

Sendo o que se apresentava para o momento, fico à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

Luis Carlos Souza,
Secretário Municipal de Obras e Saneamento.



MUNICÍPIO DE
JÓIA

Por nossa terra, por nossa gente.

2025/2028

Secretaria Municipal de Obras e Saneamento

Rua Dr. Edmar Kruehl, 188 – Centro – CEP 98180-000 – Jóia – RS

Telefone: (55) 99662-7612- <http://www.joia.rs.gov.br> –

e-mail: obras@joia.rs.gov.br– CNPJ 89.650.121/0001-92



PREFEITURA MUNICIPAL

JÓIA

RUA DR. EDMAR KRUEL, 188 - 98180-000

89.650.121/0001-92

Manifesto do Documento

Para confirmar a integridade do documento, basta informar a chave de autenticação (8AF0E964) no site:
https://citta.click/h7HcS_Ww

OFÍCIO INTERNO SECRETARIA DE OBRAS

Protocolo -

Documento

000111 / 2025

Processo

-

Autenticação



8AF0E964

Assinatura Eletrônica Simples

Identificação: LUIS CARLOS SOUZA

CPF: 309***-***04

Assinado em: 22/05/2025 16:00:41

Local: IP: 177.44.202.109 Geolocalização: -28.647656, -54.121848



Hash do documento (SHA-256): d239a81f0f726de52c0569a8f9dc0d36f97c412201b4a16ad6aaa85d0204b670

Documento assinado eletronicamente, conforme relação de assinatura(s) acima identificadas(s), assinado nos termos da Lei Federal nº 14.063/2020; MP 2.2002/01.





LAUDO TÉCNICO DE IMÓVEL

O presente documento de avaliação tem como finalidade analisar o valor de locação de um imóvel comercial localizado na cidade de Jóia, o qual se encontra em proposta de aluguel à Prefeitura Municipal. Para a condução desta análise, foi realizada uma pesquisa de mercado, na qual comparou-se imóveis com características semelhantes, bem como seus respectivos valores de locação e demais indicadores pertinentes.

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE JÓIA.

IMÓVEL: Um (01) prédio comercial.

PROPRIETÁRIO: Espolio de Clemente Fontana, representado neste ato pelo Inventariante Carlos Antônio Fontana, brasileiro, agricultor, portador do CPF nº 115.899.220-34, residente e domiciliado na Rua Pedro Brum nº86, na cidade de Jóia-RS.

DADOS DO IMÓVEL: Prédio comercial em alvenaria com área total de 142,77m² em um terreno de 272,65m², localizado na Travessa Vione, esquina com a Rua Brasilina Terra nº 53, na cidade Jóia- RS, sob a matrícula nº 7,167 do Registro de Imóveis de Augusto Pestana – RS.

FATOR DE AVALIAÇÃO: avaliações à estrutura física do imóvel, localização e método comparativo direto, mediante levantamento de valores de locação em imóveis com características semelhante, nos últimos meses pelo município de Jóia.

AVALIAÇÃO PARA FINS DE LOCAÇÃO: o valor de proposta mensal de aluguel de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), a serem pagos até o quinto (5º) dia útil do mês, sendo de responsabilidade do locatário o pagamento das taxas de água e energia elétrica. O reajuste do valor será anual pelos índices oficiais.

DO ESTADO ATUAL DA EDIFICAÇÃO: Na vistoria *in loco*, o prédio comercial contempla quatro ambientes com acesso integrado e um lavado. O Pé direito distingue-se entre os ambientes. Fachada principal à Rua Travessa Vione com duas portas de acesso. Paredes em alvenaria, sendo as internas com revestimento argamassado e pintura, e no ambiente com acesso à Rua Brasilina Terra paredes com revestimento cerâmico e revestimento argamassado com



pintura. Nas paredes externas, fachada principal de alvenaria aparente e nas demais, revestimento argamassado com pintura. Revestimento de piso porcelanato nas duas salas com acesso principal, no ambiente dos fundos piso de madeira e na sala com acesso lateral piso bruto de concreto pintado. Revestimento de teto em madeira. Luminária de teto em todos os ambientes. Esquadrias de ferro em todos os ambientes. Local conservado, sendo que as manutenções e reparos estão sendo realizados. Pintura nova. Em anexo, consta o relatório fotográfico.

JUSTIFICATIVA E CONCLUSÃO: Com base no método de comparação direta de dados de mercado, a análise dos valores de aluguéis no Município de Jóiá, indica-se que a proposta no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) está em conformidade com a avaliação do mercado local. Destaca-se que a aceitação da proposta, fica a critério da Administração Municipal, pois este laudo se refere exclusivamente ao imóvel e não considera sua adequação às demandas do Setor de Almoxarifado, conforme descrições do Ofício in. N°97/2025/SEO que segue em anexo.

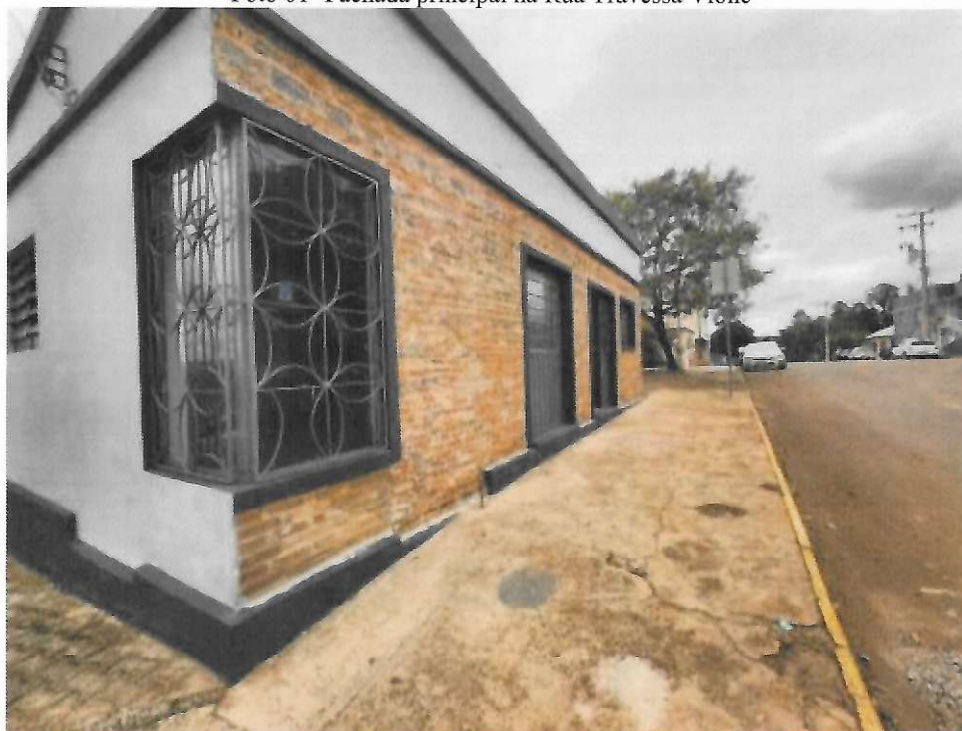
Jóiá, maio de 2025

Geisiele Ghisleni
Engenheira Civil
CREA RS 208838



Anexo – Relatório Fotográfico

Foto 01- Fachada principal na Rua Travessa Vione



Fonte: Autoria própria (abril, 2025)

Figura 02- Fachada lateral acesso pela Rua Brasilina Terra



Fonte: Autoria própria (abril, 2025)

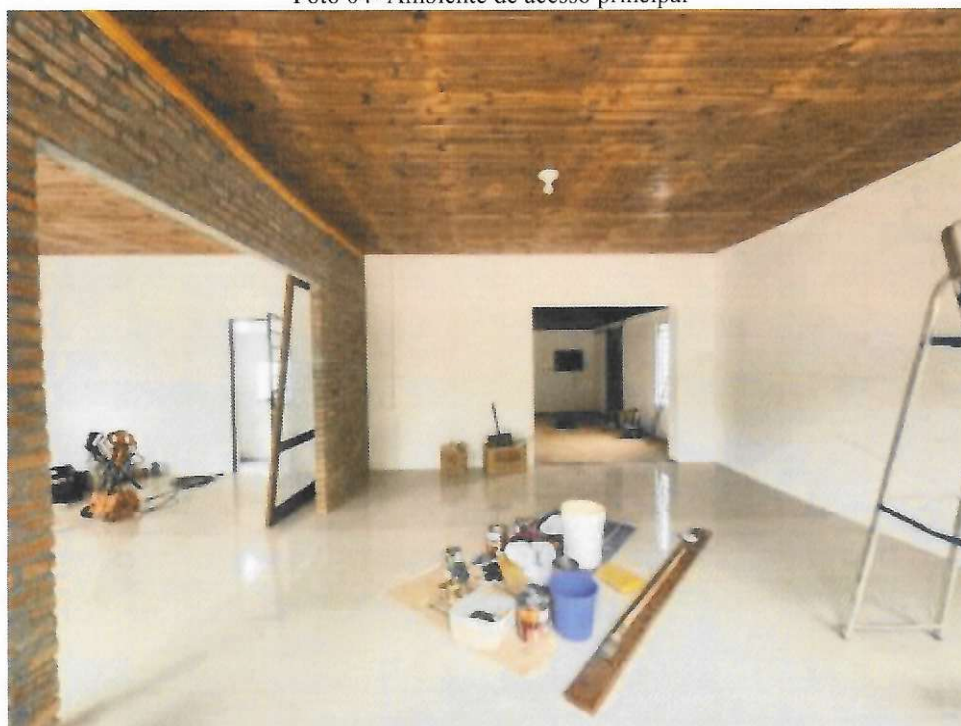


Foto 03- Fachada lateral com a área de terreno



Fonte: Autoria própria (abril, 2025)

Foto 04- Ambiente de acesso principal



Fonte: Autoria própria (abril, 2025)



Foto 05- Segundo ambiente com acesso principal esquina com R. Brasilina Terra



Fonte: Autoria própria (abril, 2025)

Foto 06- Ambiente de fundos com acesso lateral ao terreno



Fonte: Autoria própria (abril, 2025)



Foto 07- Ambiente de com a cesso à Rua Brasilina Terra



Fonte: Autoria própria (abril, 2025)

Foto 08- Lavado



Fonte: Autoria própria (abril, 2025)



PARECER JURÍDICO 62/2025 - AJMJ

Contratação Locatícia de Imóvel – instalações do Almoxarifado Municipal

Ao Senhor
DIONEI DE MATOS LEWANDOWSKI
Prefeito de Jóia
Rua Dr. Edmar Kruel, nº 188, Térreo, Centro
98.180-000, Jóia/RS

RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de parecer acerca da possibilidade de contratação locatícia de imóvel a **fins de atender demanda por infraestrutura a fins de instalações do Almoxarifado Municipal**.

A demanda surge a partir da **Secretária Municipal de Obras e Saneamento**.

É o breve relato.

ANÁLISE JURÍDICA.

Em relação ao procedimento, passo aqui fazer algumas considerações e análise legal.

Ressalta-se que o presente parecer jurídico é meramente opinativo, com o fito de orientar as autoridades competentes na resolução de questões postas em análise de acordo com a documentação apresentada, não sendo, portanto, vinculativo à decisão da autoridade competente que poderá optar pelo acolhimento das presentes razões ou não.

Destarte, incumbe a este, prestar assessoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

Adianto, que a legislação possibilita a contratação direta, contudo, a razão da escolha do fornecedor é um requisito a se observar, que por vezes, tem no preço o fundamento.



Friso, entretanto, que a administração Pública está vinculada à observância das normas e princípios insculpidos no art. 37 da Constituição Federal, dentre eles, o da legalidade.

Ainda sobre o art. 37, podemos destacar o inciso XXI, tratando da **obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para contratações feitas pelo Poder Público**, observada as ressalvas do próprio dispositivo constitucional.

Nesse sentido, 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, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Embora, podemos observa-se que, o próprio dispositivo constitucional (inciso XXI) reconhece a existência de exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação e autorizar a compra direta.

No que tange ao negócio pretendido, a adoção da contratação direta é perfeitamente possível, sendo a **inexigibilidade**, modalidade cabível ao caso, pois o seu fundamento encontra-se no artigo 74, V da Lei 14.133/21.

São alternativas de contratação direta às relações jurídicas envolvendo a Administração, a dispensa, positivada no artigo 75 da Lei 14.133/21, elenca os possíveis casos:

Art. 75. É dispensável a licitação:

I - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), no caso de obras e serviços de engenharia ou de serviços de manutenção de veículos automotores; [\(Vide Decreto nº 10.922, de 2021\)](#) [\(Vigência\)](#) [\(Vide Decreto nº 11.317, de 2022\)](#) [Vigência](#) [\(Vide Decreto nº 11.871, de 2023\)](#) [Vigência](#)

II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras; [\(Vide Decreto nº 10.922, de 2021\)](#) [\(Vigência\)](#) [\(Vide Decreto nº 11.317, de 2022\)](#) [Vigência](#) [\(Vide Decreto nº 11.871, de 2023\)](#) [Vigência](#)

III - para contratação que mantenha todas as condições definidas em edital de licitação realizada há menos de 1 (um) ano, quando se verificar que naquela licitação:

- a) não surgiram licitantes interessados ou não foram apresentadas propostas válidas;
- b) as propostas apresentadas consignaram preços manifestamente superiores aos praticados no mercado ou incompatíveis com os fixados pelos órgãos oficiais competentes;

IV - para contratação que tenha por objeto:

[...]

V - para contratação com vistas ao cumprimento do disposto nos [arts. 3º, 3º-A, 4º, 5º e 20 da Lei nº 10.973, de 2 de dezembro de 2004](#), observados os princípios gerais de contratação constantes da referida Lei;

VI - para contratação que possa acarretar comprometimento da segurança nacional, nos casos estabelecidos pelo Ministro de Estado da Defesa, mediante demanda dos comandos das Forças Armadas ou dos demais ministérios;

VII - nos casos de guerra, estado de defesa, estado de sítio, intervenção federal ou de grave perturbação da ordem;



VIII - nos casos de emergência ou de calamidade pública, quando caracterizada urgência de atendimento de situação que possa ocasionar prejuízo ou comprometer a continuidade dos serviços públicos ou a segurança de pessoas, obras, serviços, equipamentos e outros bens, públicos ou particulares, e somente para aquisição dos bens necessários ao atendimento da situação emergencial ou calamitosa e para as parcelas de obras e serviços que possam ser concluídas no prazo máximo de 1 (um) ano, contado da data de ocorrência da emergência ou da calamidade, vedadas a prorrogação dos respectivos contratos e a contratação de empresa já contratada com base no disposto neste inciso;

[...]

§ 6º Para os fins do inciso VIII do **caput** deste artigo, considera-se emergencial a contratação por dispensa com objetivo de manter a continuidade do serviço público, e **deverão ser observados os valores praticados pelo mercado** na forma do [art. 23 desta Lei](#) e adotadas as providências necessárias para a conclusão do processo licitatório, sem prejuízo de apuração de responsabilidade dos agentes públicos que deram causa à situação emergencial.

A inexigibilidade por sua vez, está previsto no artigo 74 da Lei 14.133/21, no qual se elenca os seguintes casos:

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

I - **aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;**

II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III - **contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização,** vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

a) **estudos técnicos**, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;

b) **pareceres**, perícias e avaliações em geral;

c) **assessorias ou consultorias técnicas** e auditorias financeiras ou tributárias;

d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;

e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;

f) **treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;**

g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;

h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso;

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

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

§ 1º Para fins do disposto no inciso I do **caput** deste artigo, a Administração deverá demonstrar a inviabilidade de competição mediante atestado de exclusividade, contrato de exclusividade, declaração do fabricante ou outro documento idôneo capaz de comprovar que o objeto é fornecido ou prestado por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos, vedada a preferência por marca específica.

§ 2º Para fins do disposto no inciso II do **caput** deste artigo, considera-se empresário exclusivo a pessoa física ou jurídica que possua contrato, declaração, carta ou outro documento que ateste a exclusividade permanente e contínua de representação, no País ou em Estado específico, do profissional do setor artístico, afastada a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade por meio de empresário com representação restrita a evento ou local específico.

§ 3º Para fins do disposto no inciso III do **caput** deste artigo, considera-se de notória especialização o profissional ou a empresa cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato.

§ 4º Nas contratações com fundamento no inciso III do **caput** deste artigo, é vedada a subcontratação de empresas ou a atuação de profissionais distintos daqueles que tenham justificado a inexigibilidade.

§ 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.

Atendido tais requisitos e as exigências do artigo 72, não há o que opor, sob o aspecto jurídico.

Neste ínterim, quanto as contratações diretas, colaciono as exigências do artigo 72 da Lei 14.133/2021, as quais, devem observadas e que assim estabelece:

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.

Compõe os autos os pedidos com as demandas, atendendo o disposto no art. 72, inciso I da Lei nº 14.133/2021, o Termo de Referência, o qual, traz informações sobre a contratação que se pretende não foi elaborado, entretanto, ele é dispensável.

Deve compor, ainda, os autos, documentos que demonstram a razão da escolha do fornecedor com a justificativa à contratação, discriminando o objeto da contratação almejadas, atendendo o disposto no art. 72, incisos VI e VII da Lei nº 14.133/2021.

A requisição também deixa de atender os requisitos do artigo 74, V, § 5º itens II e III.

Deixa-se de demonstrar a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com os compromissos a serem assumidos (art. 72, inciso IV). Ainda, não constam documentos do locador, comprovando que o futuro fornecedor preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (art. 72, inciso V).



Salienta-se, a estimativa de despesa, deve ser calculada na forma estabelecida no art. 23 da Lei nº 14.133/2021 (art. 72, inciso II), com o objetivo de justificar a mesma (art. 72, inciso VII).

Atendido, então, o pressuposto do art. 72 e 74 da Lei nº 14.133/2021, não há o que se falar em afronta à legalidade.

Apenas deixo frisado, sendo a escolha do futuro contrato pautada em parâmetros técnicos objetivos, que demonstram, demanda, interesse público e a capacidade de fornecimento da empresa ao atender os critérios exigidos para o tipo, os preços estando compatíveis com aqueles praticados no mercado, não vejo impedimento para que haja a contratação direta, eis que, efetivamente estamos diante da consecução do interesse público.

DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO

O caput do artigo 74 da NLLC, ao descrever: ***"É inexigível a licitação quando inviável a competição [...]"***, não está querendo dizer que, na existência de outros fornecedores é vedada a contratação direta, eis que, a inviabilidade da competição pode se dar em razão de outros fatores, seja as características do objeto, da pessoa/profissional, do lugar ou distância que comprometa/dificulta a fiscalização, cobrança e a responsabilidade do prestador/fornecedor ou ainda, em razão de, após levantamento, se verificar que o preço de outros fornecedores estão fragrantemente superiores ou superiores ao valor de mercado.

Vejamos um fragmento da decisão do TCU:

[...] inviabilidade de competição não decorre da ausência de possibilidade de competição, mas sim da ausência de interesse da Administração em restringir o número de contratados." (Acórdão 3567/2014 Plenário TCU)

Conforme é sabido, as situações postas no artigo 74 da NLLC que dispõe sobre inexigibilidade, são meramente exemplificativas, podendo a Administração Pública avaliar em cada caso concreto, se a competição é viável ou não, se a contratação direta é a "modalidade" que melhor atenda às necessidades da Administração.

DA NOTÓRIA ESPECIALIZAÇÃO

O tema merece algumas reflexões e aqui adianto, a notória especialização não se caracteriza pela formação acadêmica ou pela fama do executor, mas sim, profissional ou



empresa que apresenta algum atributo relacionado a sua atividade, que **permite ao gestor inferir (intuir, deduzir, concluir)** que se trata de pessoa mais indicado para a plena satisfação do objeto.

Com o intuito de evitar tautologia ou repetição desnecessária, transcrevo trecho do artigo da Revista do Tribunal de Contas da União – TCU (Luiz Claudio Chaves - *Um estudo completo sobre a hipótese de inexigibilidade de licitação para contratação de serviços técnicos especializados* – pag.16 e 17, ano 2019.)

Ao contrário do conceito de singularidade, a norma regente da espécie se ocupou de delinear o conceito de notória especialização. E o fez de forma bastante pragmática, muito embora, nos corredores e mesas de trabalho de gestores e assessorias jurídicas ainda se acaloram intensos debates. A redação do dispositivo, à primeira vista, **traz uma falsa ideia de que notório especialista deva ser amplamente conhecido**, famoso mesmo. Não é bem assim. Basta uma leitura um pouco mais atenta para se alcançar o ponto nodal do texto da lei, o que solucionará eventuais impasses. Senão vejamos:

Art. 25 - Omissis

[...]

§ 1º - Considera-se de notória especialização o profissional ou empresa cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiências, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica, ou de outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e indiscutivelmente o mais adequado à plena satisfação do objeto do contrato. (grifo acrescentado)

Do texto acima transcrito não é possível encontrar nada que chegue perto da ideia de fama ou algo do gênero. **Notório especialista é o profissional (ou empresa) que nutre entre seus pares, ou seja, "...no campo de sua especialidade..." a partir do histórico de suas realizações**, quer dizer "...decorrente de desempenho anterior...ou de outros requisitos relacionados com suas atividades..." elevado grau de respeitabilidade e confiança, de forma que se **"...permita inferir que o seu trabalho é essencial e indiscutivelmente o mais adequado à plena satisfação do objeto do contrato."**

O parágrafo sub examine indica a referência a partir de quais peculiaridades ou requisitos serão considerados idôneos para aferir se um profissional é ou não notório especialista, a saber: "...desempenho anterior, estudos, experiências, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica...". Mais ainda. A expressão **"...ou de outros..."** dá bem o **tom de rol exemplificativo desses requisitos**. O legislador **admite**, portanto, que **outros conceitos e requisitos, não ditados no texto expresso da lei, podem servir de base à conclusão de que o profissional escolhido é o mais adequado à satisfação do contrato**. Nota-se também, que a enumeração dos requisitos é alternativa. Significa que **não é obrigatório que estejam todos contemplados na justificativa da escolha, bastando apenas o apontamento de um deles para balizar a escolha**. É bom que se diga que essa análise deve estar relacionada com as finalidades do objeto. Para Marçal Justen Filho¹⁷ a notória especialização "dependerá do tipo e das peculiaridades do serviço técnicocientífico, assim como da profissão exercitada." Um exemplo bem ilustrará a aplicação prática deste conceito:

Se uma determinada Secretaria Estadual de Segurança Pública, viesse a organizar evento sobre criminalidade e segurança pública, e pretendesse contratar um policial civil para proferir uma palestra direcionada aos policiais civis, militares e corpo de bombeiros sobre o tema "Ética na abordagem policial", sob o argumento de que se trataria de um profissional altamente respeitado no meio policial, **em nada importaria se o escolhido possui formação acadêmica, de nível médio, sem nenhum livro ou artigo publicado e sem histórico na atividade docente ou como conferencista**. Afinal, o que teria **motivado a escolha do profissional seria outros atributos efetivamente relevantes para o alcance dos resultados esperados**, que seria o fato de se tratar de profissional muito conhecido e respeitado no meio policial pela sua lisura, ética e retidão no exercício das suas atividades. Tais atributos certamente renderiam resultados adequados justamente porque suas palavras seriam melhor assimiladas pelo público alvo a que se destinava a palestra. Nesse, como não reconhecer notória especialização?



Da leitura acima, facilmente se conclui que a notória especialização, em nada tem a ver com formação acadêmica, títulos de especializações ou ainda "um trabalho reconhecido", mas sim, a escolha do fornecedor levando-se em conta requisitos não necessariamente descritos na norma regente, mas outros que **permite inferir (intuir, deduzir, concluir)** se tratar de pessoa mais indicado para a plena satisfação do objeto, como exemplo, a própria experiência profissional.

CONCLUSÃO

Diante do exposto e da documentação acostada, esta Assessoria Jurídica opina pela inexistência de óbice legal a contratação direta pretendida, todavia, para o prosseguimento do presente processo, deve ser observado o que segue:

- Deve constar nos autos, documentos aptos a comprovar que a empresa preenche os **requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária** (art. 72, inciso V).
- Deve ser demonstrado a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (art. 72, inciso IV).
- A tender os requisitos do artigo 74, V, § 5º itens II e III:

*§ 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

Portanto, a Secretaria requisitante deve declarar/certificar que inexistem imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto. Já quanto ao item III, justificar no sentido de o imóvel a ser locado, é o que melhor atende as necessidades da Administração Municipal.

Não constou nos autos a justificativa de preço, todavia, levando-se em consideração outras contratações recentes, não me parece que o valor a ser pago está fora do que se vem praticando em nível de mercado, mas para descarrego de consciência, realizei pesquisa no licitacon, encontrando valor de referência, o qual, segue anexo.

Atendidas, então, as observações acima, não há o que opor, sob o aspecto jurídico, sendo possível a contratação direta com fundamento no artigo 74, V da Lei 14.133/21.

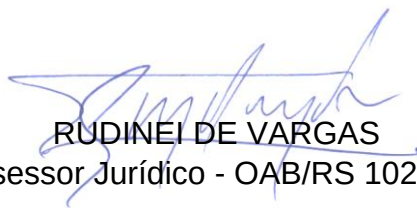


Assim, considerando que faltam procedimentos a se adotar, retornem os autos para providências.

FRISA-SE, NO ENTANTO, DA EXISTÊNCIA DE RECOMENDAÇÕES EMITIDAS AO LONGO DO PARECER, somente após o acatamento ou após seu afastamento, de forma motivada, consoante previsão do art. 50, VII, da Lei de Processo Administrativo (Lei nº 9.784, de 1999), será possível dar-se o prosseguimento do feito, nos seus demais termos, **sem a necessidade de retorno para nova manifestação deste jurídico.**

É o parecer, salvo melhor juízo.

Jóia/RS, 26 de maio de 2025.


RUDINEI DE VARGAS

Assessor Jurídico - OAB/RS 102.037



PREFEITURA MUNICIPAL

JÓIA

RUA DR. EDMAR KRUEL, 188 - 98180-000

89.650.121/0001-92

Manifesto do Documento

Para confirmar a integridade do documento, basta informar a chave de autenticação (416948CE) no site:
<https://citta.click/kM3LxFff>

Autenticação



416948CE

Assinatura Eletrônica Simples



Identificação: RUDINEI DE VARGAS

CPF: 925***.***44

Assinado em: 26/05/2025 16:01:26

Local: IP: 177.70.72.217 Geolocalização: -28.392234, -53.908632

Hash do documento (SHA-256): fcdd9a7efdce2bbe1d84b0bf3c32b85bd52d7e54b877fe4bc13f6e5deebac43

Documento assinado eletronicamente, conforme relação de assinatura(s) acima identificadas(s), assinado nos termos da Lei Federal nº 14.063/2020; MP 2.2002/01.





COMPLEMENTAÇÃO DO PARECER JURÍDICO 62/2025 - AJMJ

Contratação Locatícia de Imóvel – instalações do Almoxarifado Municipal

Ao Senhor
DIONEI DE MATOS LEWANDOWSKI
Prefeito de Jóiá
Rua Dr. Edmar Kruehl, nº 188, Térreo, Centro
98.180-000, Jóiá/RS

RELATÓRIO

Trata-se de complementação de parecer que analisou a possibilidade de contratação locatícia de imóvel a fins de **instalações do Almoxarifado Municipal**.

É o breve relato.

ANÁLISE JURÍDICA.

Friso que, a iniciativa de locação de imóvel para as **instalações do Almoxarifado Municipal**, surge pelo fato de ser uma necessidade após recomendação do M.P, levando a Administração buscar imóvel, onde sua localização favoreça a logística, ou seja, nas proximidades do prédio da Prefeitura Municipal.

Feita a escolha do imóvel pertencente ao espólio de Clemente Fontana, fora reunido documentação que demonstra a regularidade fiscal do inventariante, sr. Carlos Antônio Fontana, responsável pela administração dos bens deixados pelo de cujus.

Entretanto, o setor de licitações e contratos devolveu o processo em razão dos documentos de habilitação estarem em nome do inventariante, **requerendo posicionamento jurídico quanto a legalidade da contratação em nome do inventariante e não do espólio.**

Primeiro, espólio é uma abstração, **não há uma pessoa por trás do termo,** simplesmente **simboliza os bens deixados pelo falecido.**

Portanto, respondendo a questão, a contratação somente pode se dar com pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou seja, com o administrador dos bens objeto da herança.



Reitera-se, o **inventariante é alguém nomeado pelo juiz para administrar os bens deixados pelo de cujus**, podendo para tanto, **alugar**, **vender** ou até mesmo **adquirir/gerenciar negócios** capazes de **aumentar o monte mor**, ou seja, é aquele que **responde e é a parte legítima para compor e cumprir as cláusulas contratuais**.

Nesta entoada, passo a análise do artigo 62, que por sinal, estabelece que a habilitação é a fase da licitação onde se verifica a capacidade do licitante de realizar o objeto e assim, considerando que somente o inventariante é capaz de firmar o contrato, consequentemente, cumprir suas cláusulas, sendo o espólio um ser inanimado, **razoável que a documentação de habilitação seja em nome em nome do inventariante, quem administra os bens deixados**.

Por outro lado, mesmo que não se tivesse juntado documentos de regularidade fiscal, esses são partes da documentação de habilitação necessária, podendo a capacidade de realização do objeto ser demonstrada por outros meios, sem que isso signifique o não atendimento dos requisitos de habilitação.

Nesse sentido, não é demais citar o artigo 68, § 1º:

Art. 68. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

I - a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

[...]

*§ 1º Os documentos referidos nos incisos do **caput** deste artigo poderão ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do licitante, inclusive por meio eletrônico*

Do trecho acima, deixa duas lições ao presente caso, o inciso I deixa claro o já dito, não podemos firmarmos uma relação jurídica com quem não tem CPF (espólio), segunda, que as certidões corroboram para demonstrar a **capacidade do licitante/fornecedor de realizar o objeto da licitação/contratação**, é um meio, mas não o único, um complemento sim no conjunto de informações necessárias para a habilitação.

Ademais, o artigo 63 possibilita que o fornecedor declare que atende os requisitos da habilitação.

Novamente, chamo a atenção que em diferentes momentos, ao tratar da habilitação do licitante, o legislador crava que as exigências, são um meio de se demonstrar a capacidade de assumir obrigações, ao mesmo tempo, flexibiliza a comprovação ao estabelecer que os documentos poderão ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do licitante.



Continuando, o artigo 70 ainda vai prever a dispensa dos documentos de habilitação, total ou parcialmente, nas contratações para entrega imediata, nas contratações em valores inferiores a 1/4 (um quarto) do limite para dispensa de licitação.

Portanto, a partir da leitura sistemática da lei, conclui-se que ela não é inflexível, podendo o gestor, decidir com certa liberdade, dentro da margem dada pela própria lei, ou seja, observado que a licitante/fornecedor cumpre a verdadeira exigência que se busca com a documentação de habilitação, a demonstração da capacidade de realizar o objeto, ainda que haja substituição ou supressão de documentos, pela HABILITAÇÃO.

Nesse passo, é relevante destacar o papel do gestor na otimização do serviço público, o seu poder hierárquico para tornar mais eficiente o funcionamento da estrutura, organizar a prestação de serviços conforme os interesses da administração e público, com o uso, invariavelmente, de critérios da oportunidade e da conveniência.

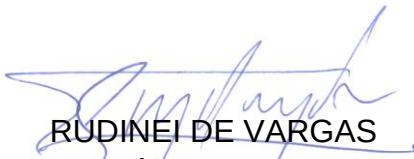
Friso, que a escolha resta devidamente justificada nos autos, informando ser a locação do imóvel, que melhor atende necessidade das **instalações do Almoxarifado Municipal**, onde sua localização favorece a logística.

Por fim, considerando que o inventariante é nomeado pelo juiz para administrar os bens deixados pelo de cujus, ou seja, é aquele que responde e é a parte legítima para compor e cumprir as cláusulas contratuais, com a documentação em seu nome juntada nos autos, resta atendida as exigências de habilitação.

Embora, a regularidade a ser observada deva ser do contratado (pessoa física do inventariante), nada impede que se verifique possíveis pendências do imóvel junto ao fisco municipal e, em se constatando, condicionar o negócio a ser entabulado à quitação ou sua negociação.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Jóia/RS, 16 de junho de 2025.


RUDINEI DE VARGAS
Assessor Jurídico - OAB/RS 102.037