

**PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
Nº 2024.08.14.01-SGG**

O ORDENADOR DE DESPESAS DA SECRETARIA DE GESTÃO E GOVERNO e no uso de suas atribuições, abre em
abrir o presente procedimento administrativo de inexigibilidade de licitação para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL
DESTINADO A INSTALAÇÃO DE UMA UNIDADE DO COMANDO DE PREVENÇÃO E APOIO AS
COMUNIDADES DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DO CEARÁ, DE INTERESSE DA SECRETARIA GESTÃO E
GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.**



FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação através de Inexigibilidade de Licitação encontra amparo no Art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21, por se tratar de locação de imóvel precedido de chamamento público a qual obteve-se a apresentação de uma única proposta, mostrando-se inviável a competição.

A presente justificativa objetiva atender dispositivo legal que respalde a Contratação por Inexigibilidade de proponente visando a locação de imóveis, nos termos e condições a seguir explícitas, aplicando-se as hipóteses indicadas no art. 74, V da lei Federal 14.133/21.

A justificativa do objeto encontra-se descrição no Estudo Técnico Preliminar – ETP constante do Chamamento Público de origem.

A inexigibilidade de licitação caracteriza-se pela inviabilidade de competição entre os ofertantes. Esta impossibilidade da disputa pode decorrer da existência de único proponente apto a atender ao interesse público ou da inexistência de variedade de opções que possam atender à necessidade da Administração, o que torna a realização de um certame ineficaz.

Nesse sentido, aplicável o art. 74 da Lei nº 14.133/21, que traz em sua essência o mesmo conceito normativo da Lei nº 8.666/1993, ampliando o rol exemplificativo de hipóteses de inviabilidade de competição, recepcionando o entendimento doutrinário e jurisprudencial de situações anteriormente enquadradas no “caput” do artigo 25 da antiga lei.

Referido art. 74 também incorporou os regramentos contidos no artigo 13 e no inciso X do artigo 24 da Lei anterior (Lei nº 8.666/93), trazendo maior clareza à interpretação legislativa e identificação objetiva dos casos em que a contratação direta é aplicável por meio da inexigibilidade de licitação:

**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.**

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

Rua José Valdeci Pinto Lima (Rua D),
nº 270-A, Padre Romualdo
Caucaia, Ceará – CEP: 61.601-055



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.

Deste modo, desde que seja a aquisição ou locação de imóvel, esse se realizará por inexigibilidade de licitação.

Ressalta-se que o §5º do art. 74, reforça a exigência de critérios específicos, dentre eles:

- 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, a qual consta em anexo;
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, a que fora comprovada mediante declaração do setor responsável, conforme documento constante dos autos; e
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, ao passo que, essa justificativa consta do termo de exposição de motivos, a qual relata o resultado do procedimento de chamamento público a qual originou a mencionada inexigibilidade de licitação.

Neste sentido, decorre de ilegitimidade de licitação o mencionado objeto haja vista a inviabilidade de competição consagrada pelo atendimento dos requisitos postulados e observado nas fases do procedimento.

Resta, portanto, identificada sua pertinência com as necessidades da Administração e sua aderência às previsões do ordenamento jurídico vigente, que se configura no objeto previsto neste Termo de Referência e na adoção da Inexigibilidade de Licitação prevista no art. 74 da Nova Lei de Licitações nº 14.133/21.

FUNDAMENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL E DOUTRINÁRIA

Aduz o artigo 74 da Lei nº 14.133, de 2021:

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.

Deste modo, considerando o resultado útil do procedimento de chamamento público anterior, a qual deu origem a esta demanda, onde, apenas uma proposta de locação de imóvel foi apresentada para o presente Item do objeto, logo, entende-se que o procedimento de inexigibilidade de licitação é cabível, posto que também se enquadra nas disposições contidas no Decreto Municipal n.º 1.394, de 17 de janeiro de 2024, nesses termos:

Art. 18.

[...]

§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V deste Decreto.

CAPÍTULO V - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Seção Única: Da Instrução Processual

Art. 24. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

- I - Documentos referentes a fase preparatória, conforme o caso: o documento formalização de demanda, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;
- II - Laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado e emitido de acordo com as normas técnicas vigentes, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;
- 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 - Termo de processo de inexigibilidade, contendo, no mínimo: razão da escolha do contratado e justificativa de preço; e
- VII - Autorização da autoridade competente.

Trata-se de locação de imóvel, de interesse da SECRETARIA DE GESTÃO E GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.

Quanto à contratação direta por inexigibilidade, dispõe a Lei 14.133/21 que:

Rua José Valdeci Pinto Lima (Rua D),
nº 270-A, Padre Romualdo
Caucaia, Ceará – CEP: 61.601-055

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.

[...]

§ 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.

No presente caso, não há o que se falar em subjetividade de demonstração da singularidade do objeto, haja vista que a aplicabilidade de inexigibilidade de licitação é hipótese objetiva consubstanciada no art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21, podendo esta vir a ser resultada em duas hipóteses: seja pela existência de imóvel com características únicas a que atendam aos interesses da Administração e ou única proposta de imóvel a ser locado, cabendo em ambos os casos, portanto, a realização de procedimento de inexigibilidade de licitação.

Logo, no presente caso, os requisitos legais convencionais exigidos para configuração da inexigibilidade de licitação, quais sejam: a especialização, a notoriedade da empresa e singularidade dos serviços a serem contratados não são aplicados a esta hipótese, bastando, todavia, a existência do enquadramento do objeto a uma das seguintes hipóteses estipuladas no Decreto Municipal nº 1.394, de 17 de janeiro de 2024, sendo:

Art. 18 [...]

...

§ 2º Caso haja **somente uma proposta** cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V deste Decreto

OU

Art. 20. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses: I - Quando o BTS for para fins de construção; II - Quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 24 deste Decreto;

Nessa situação, restou por configurada a existência da hipótese constante do inciso §2º do art. 18 do Decreto Municipal nº 1.394, de 17 de janeiro de 2024, haja vista a existência de uma única proposta do Chamamento de Locação visando à prospecção de imóvel, conforme documentos comprobatórios anexos aos autos.

No caso do proponente **ALVES & STECH LTDA, CNPJ SOB Nº 37.665.731/0001-66**, apresentou os requisitos necessários à sua contratação direta para o **ITEM 06**, por meio de inexigibilidade de licitação, preenchendo todos os critérios fixados no Art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A Lei nº 14.133/21 e suas alterações posteriores, que regula a matéria em ^{exame} administrativa, excepcionalmente previu casos de inexigibilidade de licitar, visando o próprio interesse da Administração.

A contratação, portanto, haverá de pautar-se numa relação de viabilidade econômico-financeira, e de verificação da capacidade técnica de execução que podem ser perfeitamente identificadas no proponente **ALVES & STECH LTDA, CNPJ SOB Nº 37.665.731/0001-66**, o que viabiliza a sua contratação por meio de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel específico, em atendimento às demandas e exigências estabelecidas pela Administração.

Neste diapasão, a celebração do contrato, com a inexigibilidade de licitação é legal, não afronta os princípios reguladores da Administração Pública, e neste caso é absolutamente necessária, conforme previsto no Art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21.

RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA

A escolha recaiu sobre proponente **ALVES & STECH LTDA, CNPJ SOB Nº 37.665.731/0001-66**, para o **ITEM 06**, conforme documentos constantes do Chamamento Público de origem, haja vista ser o único a qual apresentou proposta de locação de imóveis para o mencionado item.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A proposta apresentada ao Município pela **ALVES & STECH LTDA, CNPJ SOB Nº 37.665.731/0001-66**, para o **ITEM 06**, no valor mensal de **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)** e valor global de **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**, conforme proposta constante da Chamada Pública para prospecção de mercado a que deu origem ao presente procedimento, encontra-se compatível com o valor orçado pela Administração constante do Estudo Técnico Preliminar - ETP e demais atos da fase preparatória do Chamamento.



Secretaria Municipal de Gestão e Governo - SGG

Esse valor foi estabelecido pela Autoridade Competente de origem, tomando-se como base as razões justificadas em Estudo Técnico Preliminar - ETP.

Após a apresentação da proposta pelo proponente, realizou-se a análise, classificação, estudo de leiaute e vistoria técnica do imóvel proposto pela comissão técnica encarregada, ratificando que o valor apresentado se encontra dentro dos padrões máximos estimados pela Administração.

CAUCAIA/CE, 14 DE AGOSTO DE 2024.

Francisco Nazareno Araujo Sousa

FRANCISCO NAZARENO ARAUJO SOUSA
ORDENADOR DE DESPESAS
SECRETARIA DE GESTÃO E GOVERNO



Rua José Valdeci Pinto Lima (Rua D),
nº 270-A, Padre Romualdo
Caucaia, Ceará – CEP: 61.601-055