



**Prefeitura Municipal de Porteiras**  
**Governo Municipal**  
CNPJ nº 07.654.114/0001-02



**PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2024.01.30.1**

**OBJETO:** Locação de imóvel para funcionamento do Departamento Municipal de Cultura, na zona urbana de Porteiras/CE.

A Agente de Contratação do Município de Porteiras, por ordem da Exma. Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto, a Sra. Eliana Alberto de Figueiredo Alves, e no uso de suas funções, vem abrir o presente Processo Administrativo de **Inexigibilidade de Licitação nº 2024.01.30.1**, para a Locação de imóvel para funcionamento do Departamento Municipal de Cultura, na zona urbana de Porteiras/CE, em favor do Sr. **FRANCISCO EVERSON SOUZA TAVARES**, residente e domiciliado na Rua Joana Sebastiana da Silva, nº 87, José Irapuan Tavares - Porteiras/CE, inscrito no CPF sob o nº 086.317.953-30.

**DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

As contratações da administração pública obedecem aos ditames da lei, que dispõe a obrigatoriedade de um procedimento licitatório nas modalidades elencadas no art. 28, da Lei Federal nº 14.133/2021. O legislador no intuito de dar maior segurança ao dinheiro público limitou o administrador para que este contratasse apenas diante de propostas mais vantajosas para a administração pública, mas é claro que há situações que exige uma contratação direta, que se encontra como uma exceção à regra. Por essa razão, só serão permitidas em circunstâncias que caracterizem verdadeiramente uma situação de excepcionalidade.

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

Art. 37...

XXI - 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, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

A Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, excepcionou a regra da licitação em duas espécies de procedimentos: a) dispensa de licitação (art. 75); e b) inexigibilidade de licitação (art. 74).



**Prefeitura Municipal de Porteiras**  
**Governo Municipal**  
CNPJ nº 07.654.114/0001-02



Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, *in verbis*:

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.

O artigo 51, da Lei Federal nº 14.133/2021, estabelece que 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", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

A Lei de Licitações nº 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, acertadamente, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação. O pressuposto que levou o legislador a autorizar o afastamento do dever de licitar nesses casos repousa sobre a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Pois bem, no caso em tela e considerando a nova lei de licitações e contratos (Lei Federal nº 14.133/2021) a justificativa para a inexigibilidade envolvendo compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º): I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e 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.

Conforme constatado acima, evidencia-se a possibilidade legal da contratação direta, sem a necessidade de procedimento licitatório, devidamente fundamentado na legislação e doutrina.

**DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE**



**Prefeitura Municipal de Porteiras**  
**Governo Municipal**  
CNPJ nº 07.654.114/0001-02



Justificamos a escolha do referido imóvel, visto que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada Unidade de, conforme consta na Declaração de Inexistência de Imóveis. É importante frisar que o imóvel objeto da locação servirá como base para o Departamento Municipal de Cultura e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

### **DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL**

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na Rua Luiz Grangeiro, nº 105, Centro - Porteiras/CE, Porteiras/CE, de responsabilidade do Sr. **FRANCISCO EVERSON SOUZA TAVARES**, residente e domiciliado na Rua Joana Sebastiana da Silva, nº 87, José Irapuan Tavares - Porteiras/CE, inscrito no CPF sob o nº 086.317.953-30, tendo em vista o imóvel apresentar melhor estrutura, área física e localização, e inexistência de outros imóveis com características apropriadas para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto, além de possuir preço compatível com o praticado no mercado.

Assim, pelas razões e posicionamentos ora expendidos e, também, pelas recomendações legais previstas no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, entendemos estar perfeitamente justificada a contratação em apreço.

### **DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO**

A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do Erário Municipal deve ser meta permanente de qualquer administração.

Como se sabe, tendo em vista que o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa à administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço.

O preço pactuado nesse processo administrativo de INEXIGIBILIDADE de licitação é o preço estabelecido pelo Laudo Técnico de Vistoria realizado pelo Engenheiro do Município. Sendo que o valor ofertado pela locação do imóvel estar compatível com a realidade mercadológica, conforme laudo de avaliação do engenheiro responsável, devidamente acostado aos autos do processo.

### **DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL**

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação e de regularidade fiscal do contratado, conforme estabelecido nas disposições da nova lei de licitações, vejamos o que dispõe o art. 72, inciso V, da Lei 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:

(...) V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

Por sua vez, no tocante a habilitação do contratado, o art. 66 e 68 da Lei Federal nº 14.133/2021 assevera o seguinte:



**Prefeitura Municipal de Porteiras**  
**Governo Municipal**  
CNPJ nº 07.654.114/0001-02



Art. 66. A habilitação jurídica visa a **demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações**, e a documentação a ser apresentada por ele **limita-se à comprovação de existência jurídica da pessoa** e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada.

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 (CNPJ);

II - a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV - a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V - a regularidade perante a Justiça do Trabalho;

VI - o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

Resta deixar consignado que o(a) Locador(a) demonstrou sua habilitação jurídica e regularidade fiscal, conforme os documentos que foram apresentados e que estão disponíveis nos presentes autos.

### **DA FONTE DE RECURSOS (DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA)**

Os recursos necessários para o referido pagamento são provenientes do próprio Município previstos na seguinte dotação orçamentária:

Órgão	Unid. Orç.	Projeto/Atividade	Elemento de Despesa
05	01	12.361.0022.2.015.0000	3.3.90.36.00

### **DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

A Agente de Contratação da Prefeitura Municipal de Porteiras, o Sr. Franceilda Tavares dos Santos, no uso de suas atribuições legais e considerando tudo o que consta deste Processo Administrativo, vem emitir a presente Declaração de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no **Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, para a Contratação a realizar Processo de Licitação, na modalidade Inexigibilidade, voltado para a Locação de imóvel para o funcionamento do Departamento Municipal de Cultura, na Zona urbana de Porteiras/CE, em favor do Sr. FRANCISCO EVERSON SOUZA TAVARES, inscrito no CPF sob o nº 086.317.953-30.

Do acima exposto, inobstante o interesse em contratar a referida empresa/pessoa física, relativamente à locação em questão, é decisão discricionária da Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto, optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.



**Prefeitura Municipal de Porteiras**  
**Governo Municipal**  
CNPJ nº 07.654.114/0001-02



Assim, nos termos do Art. 72, da Lei nº 14.133/2021, vem comunicar a Exma. Sra. Eliana Alberto de Figueiredo Alves, Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto, todo teor da presente declaração, para que proceda, se de acordo, com o ato de Homologação/Autorização deste procedimento de Contratação.

Porteiras/CE, 02 de fevereiro de 2024.

Franciêlda Tavares dos Santos  
Agente de Contratação