



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RORAIMA
"Amazônia: Patrimônio dos brasileiros"
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO - GABINETE

Justificativa DA/2024/DA-CG/DA/DG/DPG

JUSTIFICATIVA

Trata-se de procedimento administrativo com o propósito de locação de um imóvel no município de Boa Vista/RR, para acomodação do Núcleo Administrativo, Seção de Almoxarifado, Patrimônio e Transporte da Defensoria Pública do Estado de Roraima, mediante coleta de propostas técnicas que atendam aos requisitos especificados, visando posterior celebração de contrato de LOCAÇÃO DE IMÓVEL pronto para uso, devidamente adaptado conforme as especificações e com espaço estruturado, que esteja localizado em um raio de até 3 Km contados a partir da Praça do Centro Cívico, situada no centro da capital Boa Vista - RR, conforme as especificações do Termo de Referência 58 (0579056), oriundo do processo nº 000384/2024.

JUSTIFICATIVAS DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DO PREÇO

Considerando que foi realizado nos autos o Documento de Formalização de Demanda 28 (0537274), o qual verificou-se a necessidade da locação de um imóvel, uma vez que o presente objeto tem como pretensão atender às necessidades das instalações do Núcleo Administrativo, Seção de Almoxarifado, Patrimônio e Transporte da Defensoria Pública do Estado de Roraima;

Considerando que esta instituição não disponibiliza de imóvel próprio e não dispõe de recursos necessários para construir uma sede própria para abrigar o Núcleo Administrativo, Seção de Almoxarifado, Patrimônio e Transporte da Defensoria Pública do Estado de Roraima, conforme a Documento Memória Cálculo Eng. Construção Prédio Adm/2024/DA-CG/DA/DG/DPG (0538351);

Considerando, que faz-se necessário um imóvel com terreno amplo e seguro, com salas específicas para atendimento de cada setor, para uma boa logística dos servidores e assistidos, com segurança, higiene, salubridade e o conforto ambiental, proporcionando assim uma melhoria da operacionalidade dos serviços, funcionalidade e acessibilidade;

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares. O assunto também é definido por Sérgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, como bem se reportam; Imóvel destinado ao "serviço público", aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localização e instalações se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse público, das atividades administrativas. (Dispensa e Inexigibilidade de Licitação p.60)

Considerando que foi realizado o Aviso de Chamamento Público nº 7/2024/DA-CG/DA/DG/DPG (0556607), como ferramenta de prospecção do mercado, com o fito de verificar a existência de imóveis disponíveis para locação que atendessem às necessidades definidas pela Defensoria Pública do Estado de Roraima, **e somente um imóvel atendeu as características necessárias, conforme a Proposta de Preços Comercial (0559739)**, para acomodação do Núcleo Administrativo, Seção de Almoxarifado, Patrimônio e Transporte da Defensoria Pública do Estado de Roraima, de acordo com os requisitos;

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

(...)

Considerando o cumprimento dos requisitos exigidos e, de modo a subsidiar a presente locação, foi formada Comissão de inspeção/análise do imóvel, conforme Portaria 574/2024/DG-CG/DG/DPG (0561352), visando a análise dos documentos, inspeção do imóvel e emissão de relatório conclusivo sobre a singularidade do imóvel, visto as necessidades desta instituição. Além disso, foi realizada a vistoria técnica ao local, conforme Relatório 419/2024/SFOMP/DEA/DA/DG/DPG (0563352) e, a partir disso concluiu-se que o imóvel escolhido é apto a acomodar o Núcleo Administrativo, Seção de Almoarifado, Patrimônio e Transporte da Defensoria Pública do Estado de Roraima, uma vez que possui peculiaridades que o tornam singular para o atendimento as necessidades desta instituição, conforme informações abaixo:

Em atenção ao Relatório 419/2024/SFOMP/DEA/DA/DG/DPG (0563352), elaborado pela comissão de inspeção/análise do imóvel;

(...)

Conclusão

No dia 19 de abril de 2024 foi realizada visita de vistoria pela Comissão designada, acompanhada pelo proprietário da empresa CAP CONSTRUÇÃO LTDA. Foi verificado que o prédio ainda está ocupado pelo Ministério Público de Contas, impossibilitando a apresentação dos certificados do "item c" da tabela "Inspeção Predial".

Durante a vistoria, constatou-se que o prédio não atende os itens "m" e "n", mas que serão corrigidos dentro do prazo de entrega conforme a proposta da empresa e resposta do proprietário. Salienta-se que os itens citados não impedem o prosseguimento da contratação, visto que podem ser corrigidos até a data da entrega do imóvel.

O prédio vistoriado apresenta todas as condições exigidas no Aviso 7 (0556607). Sendo assim, o prédio possui características singulares que atendem as necessidades desta instituição para a instalação do prédio administrativo e almoarifado.

(...)

Considerando as informações apresentadas, a Comissão de inspeção/análise do imóvel, concluiu que o imóvel está **apto** para locação, configurando-se o imóvel escolhido cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;

Considerando que em **consulta aos órgãos oficiais em pesquisas por meio de ofícios, junto a Secretaria de Estado da Gestão Estratégica e Administração - SEGAD (0537284) e a Secretaria Municipal de Administração e Gestão de Pessoas - SMAG (0537286), a fim verificar a disponibilização de imóveis do Estado ou do Município, não se identificou nenhuma instalação predial adequada** para a instalação do Núcleo Administrativo, Seção de Almoarifado, Patrimônio e Transporte da Defensoria Pública do Estado de Roraima, conforme resposta OFÍCIO Nº 169/2024/SEGAD/GAB (0539308) e Ofício nº 5157 - SMAG/GAB/CH/2024 (0538540);

Considerando que a Proposta de Preços Comercial (0559739), **é compatível com os valores do mercado, conforme demonstrado na avaliação do Laudo Técnico de Avaliação, elaborado pela Secretaria Estadual de Infraestrutura - SEINF (0575048);**

Considerando que o presente imóvel possui uma boa localidade, por estar situado na região central da cidade tornando-se acessível, pois diminui a logística e facilita os trâmites dos servidores entre os prédios da Defensoria Pública do Estado de Roraima;

Conclui-se que é necessária a locação do Núcleo Administrativo, Seção de Almoarifado, Patrimônio e Transporte da Defensoria Pública do Estado de Roraima, pela empresa CAP Construções Ltda, sociedade individual de advocacia, inscrita no CNPJ sob nº. 05.852.080/0001-27, com o **valor mensal do aluguel será de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), perfazendo assim, o valor anual do aluguel de R\$ 1.560.000,00 (um milhão quinhentos e sessenta mil reais)**, conforme Proposta de Locação Comercial (0559739), para prosseguimento dos serviços da área fim.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A futura contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 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."

Lei nº 14.133/2021 e suas alterações, que institui as normas para licitações e contratos da Administração Pública; Resolução CSDPE nº 98 de 17 de janeiro de 2024 (0535351) - Que dispõe sobre a Regulamentação da Lei 14.133/2021;

Decreto nº 31.407, de 9 de Dezembro de 2021 - Que estabelece normas para a locação de imóveis pela Administração Direta, Autárquica e Fundacional do Estado de Roraima (0555598);

Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Sob o ponto de vista legal, o contrato terá vigência de 12 (doze) meses, preferencialmente, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogada sucessivamente, respeitando a vigência decenal, enquanto houver interesse público, mediante Termo Aditivo, nos termos do artigo 107 da Lei nº 14.133/2021, vinculada a inclusão no Plano Plurianual – PPA, bem como nas próximas Leis Orçamentárias Anuais – LOA's e mediante a existência de Dotação Orçamentária, dentro do período, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021. Bem como, Orientação Normativa AGU nº 6, de 1º de abril de 2009, considerando as recentes experiências adquiridas com as locações atuais com fundamento no art. 51 da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Diante do exposto, em virtude da singularidade do imóvel conforme demonstrado acima, tanto as razões técnicas quanto as legais, autorizam o prosseguimento da locação do imóvel.

Assim, considerando a conveniência e o interesse da administração, este Departamento de Administração entende ser conveniente à LOCAÇÃO DO IMÓVEL, que terá vigência de 12 (doze) meses, preferencialmente, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogada sucessivamente, respeitando a vigência decenal, enquanto houver interesse público.

Por fim, remeto os autos a essa Diretoria Geral, com a Justificativa da Escolha do Imóvel e do Preço, bem como o Termo de Referência 58 (0579056), e Análise de Risco (0578551) para análise e posterior acolhimento da mesma.

Respeitosamente,

(assinado eletronicamente)

Rigoberto Araújo de Moraes

Diretor do Departamento de Administração
DPE/RR

Em 05 de junho de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **RIGOBERTO ARAÚJO DE MORAES**, Diretor do Departamento de Administração, em 05/06/2024, às 13:51, conforme horário oficial de Boa Vista/RR, com fundamento no art. 6º, § 1º do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#), e Portarias DPG nº [877, de 1º de setembro de 2017](#) e nº [1251, de 15 de dezembro de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.rr.def.br/autenticidade>, informando o código verificador **0579085** e o código CRC **C215C73E**.