



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO**  
"PALÁCIO MOYSÉS VIANNA"  
**Unidade Central de Controle Interno**

PM/Of. UCCI nº 043/2024

Em 26 de dezembro de 2024.

Senhor Presidente:

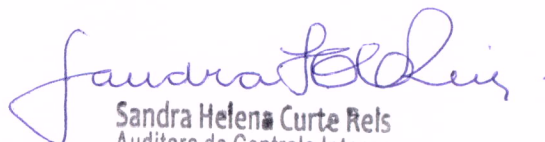
Ao cumprimentá-lo cordialmente, vimos por meio deste, tendo em vista o encaminhamento do Requerimento do Vereador Enrique Civeira, protocolado nesta UCCI em 12/12/2024 sob nº 435/2024, informar que a Chefia Interina desta Controladoria Municipal recebeu a referida demanda e destinou-a a esta Assessoria Administrativa.

Tal Requerimento s/nº, do Vereador supracitado, solicita providências deste órgão de controle, relacionadas à aquisição de imóvel pela Administração Municipal, objeto do Projeto de Lei nº 154/2024, enviado ao Poder Legislativo para aprovação.

Na oportunidade, esta Assessoria Administrativa encaminhou ao Gabinete da Prefeita o Memorando nº 073/2024, de 20/12/2024, destinando cópias à Secretaria Municipal de Educação e ao Departamento de Licitações e Contratos, da Secretaria Municipal da Fazenda, recomendando à Administração Municipal que, após o trâmite legal e a devida autorização legislativa, requirite a abertura de procedimento licitatório para a devida observância das condicionantes do § 5º, do art. 74, da Lei de Licitações nº 14.133/2021, uma vez que a aquisição ou locação de imóveis está regrada pela nova lei, incluída como hipótese de inexigibilidade de licitação.

Junto ao referido Memorando consta o esclarecimento que continua sendo possível a contratação direta de compra ou locação de imóvel na nova Lei de Licitações, contudo, restou elencada como hipótese de inexigibilidade de licitação, indicados os elementos que deverão ser avaliados e justificados para uma escorreita contratação, cuja cópia segue em anexo ao presente documento para conhecimento e apreciação do Vereador requerente.

Atenciosamente,

  
Sandra Helena Curte Rels  
Auditora de Controle Interno  
Matr. 21878- CRA/RS 19.515  
*No exercício da chefia*

Exmo. Sr.  
Vereador LÍDIO DE AZEVEDO MENDES  
DD Presidente do Poder Legislativo Municipal  
Câmara de Vereadores  
Nesta Cidade



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO**  
"Palácio Moysés Vianna"  
Unidade Central de Controle Interno

Memorando nº 073/2024, de 20 de dezembro de 2024  
Da Assessoria Administrativa da UCCI – No Exercício da Chefia  
Para Sra. Prefeita Municipal  
Assunto: Aquisição de Imóvel – SMEducação – EMEI Fofotele

*Cópia  
Câmara*

C/c Secretaria Municipal de Educação  
Secretaria Municipal da Fazenda – Departamento de Licitações e Contratos

Senhora Prefeita:

Ao cumprimentá-la, vimos por meio deste informar o recebimento de Requerimento, datado de 12/12/2024, protocolado nesta Controladoria Municipal na mesma data, sob nº 435, do Vereador Enrique Civeira, que solicita providências deste órgão de controle, relacionadas à aquisição de imóvel pela Administração Municipal, objeto do Projeto de Lei nº 154/2024, enviado ao Poder Legislativo para aprovação.

Trata-se da abertura de Crédito Especial no valor de R\$ 1.300.00,00 (um milhão e trezentos mil reais) para aplicação junto à Secretaria Municipal de Educação, mais especificamente para a aquisição de imóvel, destinado ao funcionamento da EMEI Fofotele, conforme Justificativa encaminhada pelo Poder Executivo, junto ao referido Projeto de Lei.

Do Despacho do Vereador supracitado (fl. 08) junto ao PL, foram solicitados, para análise da Comissão de Finanças e Orçamento, por meio do Ofício 403/2024/CM-FC, da Presidência do Poder Legislativo, vários documentos à Administração Municipal, dentre eles, relatório de visita do Conselho Municipal de Educação, matrícula atualizada dos imóveis, laudo de avaliação dos imóveis. Toda documentação requerida foi encaminhada pelo Poder Executivo através do PMSA OF Nº 776/2024, de 05/12/2024.

O Requerimento encaminhado à UCCI também foi anexado ao Projeto de Lei nº 154/2024 que, atualmente, tramita na Câmara Municipal com pedido de novas diligências protocolado sob nº 09/2024, de 12/12/2024.

Nesse sentido, informamos que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Municipal é regrada pela nova "Lei de Licitações" nº 14.133/2021, incluída como hipótese de inexigibilidade de licitação. Conforme o art. 74, inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

Portanto, recomendamos que, após o trâmite legal e a devida autorização legislativa, a Secretaria Municipal de Educação encaminhe a necessária requisição de abertura de procedimento licitatório ao Departamento de Licitações e Contratos, da Secretaria Municipal da Fazenda para a devida observância das condicionantes do § 5º, do art. 74, da Lei:

*[Assinatura]*



- 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.

Junto ao Manual das Orientações e Jurisprudência do TCU, identificamos e, nesta oportunidade, transcrevemos as informações que subsidiarão a análise de vantagem da contratação, a ser justificada conforme estabelece o inciso III do § 5º do art. 74 da Lei 14.133/2021:

Quando houver a possibilidade de compra ou de locação de bens, o estudo técnico preliminar deverá considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa.

Vale ressaltar que as características que devem ser levadas em consideração para definir os requisitos necessários do imóvel que será alugado ou adquirido são as instalações e a localização. Assim, devem ser considerados o estado de conservação do bem e a necessidade de eventuais adaptações.

Por se tratar de hipótese de inexigibilidade, deve estar caracterizada a inviabilidade de competição. Por isso a Lei exige que seja demonstrada a singularidade do imóvel para o atendimento da necessidade da Administração, e a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Inexistindo imóvel público que atenda aos requisitos definidos, é recomendável a promoção de chamamento público como mecanismo de prospecção de mercado.

Caso o chamamento público resulte em mais de uma proposta, ou seja, haja outros imóveis que atendam aos requisitos definidos, no que tange à localização e às instalações, será viável a competição e, portanto, a seleção do bem deve ocorrer por meio de procedimento licitatório.

Importante observar que o excessivo detalhamento das características do imóvel que se pretende adquirir ou alugar, sem a demonstração da necessidade dessas particularidades, evidencia restrição indevida ao caráter competitivo da licitação e direcionamento da contratação.

Deve ser demonstrado que o valor da contratação está compatível com parâmetros de mercado. Assim, a Lei exige a avaliação prévia do bem, considerando o seu estado de conservação, para obter o valor estimado da contratação.

Além disso, devem ser avaliados os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e o prazo de amortização dos investimentos.

Importante esclarecer que continua sendo possível a contratação direta de compra ou locação de imóvel, na nova Lei de Licitações. Contudo, a nova Lei, acertadamente, elencou esse tipo de ajuste como hipótese de inexigibilidade de licitação, indicando no § 5º do art. 74 os elementos que cumprirão ser avaliados e justificados para uma escorreita contratação.

Atenciosamente.

RECEBIDO EM  
27/12/2024  
AS 10 h 32 min  
B. inf

  
Sandra Helena Curte Reis  
Auditora de Controle Interno  
Matr. 21878-CPA/RG 19.615  
No exercício da Chefia da UCCI