

MINUTA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 45/2025

CONTRATANTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PALHOÇA

CONTRATADA: ANDREA DA SILVA DE OLIVEIRA

VALOR TOTAL DA DESPESA: R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais).

DOCUMENTO: Requisição ao Compras nº 22/2025, justificativa, documentos do vendedor e do imóvel, proposta, laudos e avaliação, parecer jurídico, parecer controle interno.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: “910” 3 4.4.91.61.03

OBJETO: Aquisição de imóvel para abrigar o estacionamento da nova sede do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DE PALHOÇA – IPPA.

FIM QUE SE DESTINA: Visando encontrar uma solução para questão, não havendo outro terreno de propriedade do IPPA disponível, e descartada a possibilidade de locação, entende-se ser a melhor solução a aquisição de terreno para estacionamento que atenda às necessidades deste Instituto de Previdência, em especial quanto à área mínima e localização.

FUNDAMENTO DA INEXIGIBILIDADE:

As compras e contratações das entidades públicas seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei.

O fundamento jurídico principal da presente contratação direta está previsto no inciso XXI do art. 37 da Constituição Federal de 1988, que determina que as obras, os serviços, as compras e as alienações devem ser precedidos de licitação, ressalvados os casos especificados em lei.

Conforme dispõe o referido dispositivo constitucional:

“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 licitação visa assegurar a observância dos princípios da isonomia, da legalidade e da busca pela proposta mais vantajosa para a Administração. Nesse sentido, Celso Antônio Bandeira de Mello (Curso de Direito Administrativo, 27ª ed., Malheiros, 2010, p. 526) destaca que:

“A licitação visa a alcançar duplo objetivo: proporcionar às entidades governamentais possibilidade de realizarem o negócio mais vantajoso (pois a instauração de competição entre ofertantes preordena-se a isto) e assegurar aos administrados ensejos de disputarem a participação nos negócios que as pessoas governamentais pretendem realizar. ”

Contudo, para que a licitação seja viável e recomendável, deve-se observar a existência de certos pressupostos, conforme também delineado por Mello:

1. Pressuposto lógico: existência de uma pluralidade de objetos e de ofertantes;
2. Pressuposto jurídico: adequação da licitação como meio hábil para a Administração alcançar o interesse público;
3. Pressuposto fático: existência de interessados em disputar a licitação.

Conforme a Lei nº 14.133/2021, que disciplina as licitações e contratos administrativos, a inexigibilidade de licitação é admitida quando inviável a competição.

O artigo 74 da referida Lei prevê, em seu inciso V:

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.

Essa hipótese se aplica ao caso dos autos, em que o IPPA pretende adquirir um terreno contíguo à sua nova sede, localizada no município de Palhoça/SC, destinado à implantação de estacionamento para servidores, aposentados e visitantes. A sede da Instituição, já em fase final de obras, não dispõe de área suficiente para essa finalidade.

O doutrinador Marçal Justen Filho esclarece que:

“A inviabilidade de competição ocorre quando a necessidade estatal apresenta peculiaridades que escapam aos padrões de normalidade (...) A existência de uma única solução e de um único particular apto a prestar o serviço ou fornecer o bem caracteriza a chamada ausência de alternativas, o que justifica a contratação direta.”

Nesse contexto, a inexigibilidade de licitação decorre da constatação de que não há pluralidade de bens com as mesmas características de localização, sendo a solução mais eficaz, adequada e vantajosa à Administração.

Em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, que regula as licitações e contratos administrativos, a inexigibilidade de licitação é admitida em casos específicos onde não há possibilidade de competição, como nos casos de aquisição de bens imóveis, quando a escolha do fornecedor é restrita a um único fornecedor ou proprietário do bem, ou quando a situação envolve uma justificativa técnica e objetiva para a contratação direta.

A contratação com base no inciso V do art. 74 deve estar instruída com os seguintes documentos:

1. Avaliação prévia do bem, incluindo estado de conservação, custos de adaptação e prazo de amortização dos investimentos;
2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis para a mesma finalidade;
3. Justificativa da singularidade do imóvel, com demonstração de que atende melhor às necessidades da Administração.

Adicionalmente, o art. 72 da mesma Lei estabelece os demais elementos que devem instruir o processo de contratação direta, como:

- a) Formalização da demanda;
- b) Estimativa de despesa;
- c) Parecer jurídico e técnico;
- d) Comprovação de qualificação do contratado;
- e) Justificativa de preço;
- f) Demonstração de disponibilidade orçamentária.

Logo, ainda que, hipoteticamente, existam outros imóveis potencialmente aptos a atender às necessidades da Administração em razão de suas condições de instalação e localização, é possível sustentar a contratação direta, desde que a escolha seja devidamente justificada como a mais eficiente e o preço praticado esteja compatível com o valor de mercado, conforme avaliação prévia.

Diante das análises realizadas, a melhor solução para atender à demanda por estacionamento é a aquisição de um terreno ao lado do IPPA, uma vez que outras alternativas, como a utilização de terrenos já existentes ou a locação, não se mostram viáveis. Assim, verificado o atendimento às exigências acima elencadas, com fulcro no artigo 74, inciso V, combinado com o artigo 72, sugere-se a aquisição do bem através de Inexigibilidade de licitação.

JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A aquisição do terreno localizado ao lado da nova sede do Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos de Palhoça – IPPA tem como finalidade a ampliação da área destinada ao estacionamento da Instituição, atendendo à crescente demanda e assegurando a organização necessária para o bom funcionamento das atividades administrativas e operacionais.

Diante das particularidades do caso, a contratação direta do proprietário do imóvel ocorre por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade nas hipóteses de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, em razão da inviabilidade de competição.

Fundamenta-se a aquisição do terreno nos seguintes pontos:

- a) **Localização do Imóvel:** O terreno em questão está situado ao lado da nova sede do IPPA, o que o torna único em termos de proximidade e acessibilidade. A localização é imprescindível para a integração direta ao espaço já existente, garantindo fácil acesso tanto para os servidores quanto para os aposentados e pensionistas da instituição. Não existem outros terrenos nas imediações com as mesmas características de localização e proximidade, o que impossibilita a realização de competição.
- b) **Adequação às necessidades da Instituição:** O imóvel possui dimensões que atendem às exigências do IPPA para a construção de um estacionamento com área suficiente (360,00 metros quadrados) e adequado às necessidades de acessibilidade e funcionalidade. A adaptação direta do estacionamento à sede existente é um fator determinante para a eficiência logística e operacional da instituição, além de otimizar a utilização do espaço disponível.
- c) **Singularidade do Imóvel:** A característica única do terreno, aliada à sua localização estratégica, não permite a realização de uma licitação competitiva. Não existem outros imóveis nas proximidades que atendam com a mesma eficiência às necessidades de expansão do estacionamento, de modo que a busca por uma alternativa em área distante geraria custos adicionais e comprometeria a eficiência no uso da infraestrutura.
- d) **Oportunidade de Aquisição:** O terreno encontra-se atualmente à venda, o que representa uma oportunidade única para o IPPA, evitando a possibilidade de aumento de custos ou escassez de opções viáveis para a ampliação do estacionamento no futuro. A demora na aquisição poderia resultar na perda do imóvel e na necessidade de buscar alternativas em locais distantes, com custos elevados de adaptação.

Além de se configurar como única alternativa viável, a aquisição deste terreno representa uma ação de interesse público relevante, pois proporcionará a ampliação da infraestrutura de apoio ao Instituto, beneficiando diretamente seus servidores, aposentados, pensionistas e o público em geral.

Cabe destacar, ainda, que:

- a) A área é plana e regular, com características físicas ideais para a implantação imediata do estacionamento;
- b) O zoneamento urbano é compatível com o uso institucional;
- c) Não há registros de pendências judiciais, ônus ou impeditivos legais que inviabilizem a aquisição;

- d) Não existem imóveis públicos disponíveis, tampouco espaços pertencentes ao próprio IPPA ou à Prefeitura de Palhoça, que possam ser utilizados para essa finalidade;
- e) A alternativa de locação foi analisada e descartada, por não atender satisfatoriamente aos critérios de localização estratégica, permanência e área mínima exigida.

Diante de todos os fatores elencados, constata-se que o imóvel atende, de forma exclusiva e singular, às necessidades institucionais do IPPA, configurando-se como a única alternativa viável para a finalidade proposta. Assim, estando presentes os requisitos legais, a contratação direta por inexigibilidade de licitação é plenamente justificada, com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição e das características únicas do bem.

PESQUISA DE PREÇOS

Independentemente do procedimento anterior à contratação, cabe à Administração demonstrar a conformidade do preço ajustado com os valores praticados no mercado, em conformidade com o Art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021. Contudo, a demonstração da adequação do preço torna-se mais complexa quando se está diante da ausência de competição.

No caso em questão, trata-se de uma situação de Inexigibilidade de Licitação, conforme já mencionado. Assim, a aferição do valor praticado foi realizada por meio de pesquisa de preços, considerando avaliações prévias do bem, seu estado de conservação, os custos de adaptações necessárias para o uso e o prazo de amortização dos investimentos. Tal procedimento está em conformidade com o Parágrafo 5º, com base no Inciso V do Art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, permitindo à Administração a aquisição do bem sem qualquer afronta à legislação pertinente aos certames licitatórios.

DA RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

Considerando que, no ano de 2024, foi realizada, por meio de processo de inexigibilidade de licitação, a aquisição de novo imóvel destinado à instalação da nova sede do Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos de Palhoça – IPPA, e tendo em vista que o estacionamento atualmente disponível apresenta limitações significativas quanto ao número de vagas, o que compromete a logística, o fluxo institucional e o atendimento aos servidores, visitantes e demais públicos, torna-se imprescindível a aquisição de um terreno para implantação de estacionamento de apoio à nova sede.

A escolha do contratado fundamenta-se na inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição, em razão da natureza singular do bem e de sua localização estratégica, imediatamente contígua à nova sede da Instituição. Trata-se da única alternativa viável para atender à demanda com efetividade, segurança e economicidade.

A necessidade da aquisição está devidamente evidenciada na justificativa técnica que acompanha este processo, a qual demonstra:

- A) a inexistência de imóveis pertencentes ao IPPA ou à Prefeitura Municipal que atendam simultaneamente aos requisitos de área, acessibilidade e proximidade com a nova sede;
- B) a inadequação da alternativa de locação, que foi descartada por não atender às exigências de permanência, infraestrutura e viabilidade econômica a longo prazo.

O imóvel em questão é de propriedade exclusiva do atual possuidor, e não há outros terrenos disponíveis nas imediações com características compatíveis. Buscar alternativas em áreas mais afastadas implicaria em custos adicionais expressivos, além de comprometer a integração funcional da infraestrutura institucional.



O terreno selecionado está localizado de forma estratégica, imediatamente ao lado da nova sede do IPPA, o que facilita o acesso de servidores, aposentados, pensionistas e visitantes. A aquisição de outro imóvel fora dessa área não asseguraria a mesma proximidade física nem atenderia de forma equivalente aos critérios de eficiência logística exigidos para a implantação de um estacionamento institucional adequado.

Trata-se do único imóvel disponível que atende aos requisitos técnicos estabelecidos pela instituição, tais como:

- a) Proximidade imediata com a sede institucional,
- b) Dimensões compatíveis com a demanda de vagas,
- c) Viabilidade de acesso e circulação, e
- d) Adequação ao plano de expansão da infraestrutura do IPPA.

A localização estratégica do imóvel o torna indispensável ao interesse público, não sendo possível substituí-lo por outro bem que reúna, de forma simultânea, as mesmas condições. Por essa razão, a aquisição do referido imóvel se justifica integralmente, com base na inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição e da natureza singular da oportunidade imobiliária.

REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

Em conformidade com o **inciso V do art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021**, nos processos de contratação direta, a Administração Pública deve comprovar que o contratado **preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessários**, nos termos do **art. 62 da referida Lei**, para a adequada execução do objeto previsto na presente Inexigibilidade de Licitação.

Diante dessa exigência legal, a contratada deve demonstrar **capacidade jurídica e regularidade fiscal**, por meio da apresentação dos documentos abaixo relacionados:

1. **Certidão conjunta negativa de débitos tributários federais e da Dívida Ativa da União**, bem como **certidão negativa de tributos municipais**;
2. **Cadastro Imobiliário atualizado** do imóvel;
3. **Certidão de inteiro teor atualizada** do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
4. **Certidões negativas de débitos fiscais** do proprietário, abrangendo as esferas **federal, estadual e municipal**;
5. **Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** que atendam às necessidades da Administração;
6. **Laudo de Avaliação Imobiliária**, emitido por profissional habilitado, conforme exigência do art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

Cumpre registrar que a contratada **comprovou de forma satisfatória sua habilitação jurídica e regularidade fiscal**, mediante a apresentação dos documentos exigidos, os quais **constam nos autos do Processo de Inexigibilidade de Licitação em anexo**.

RESPONSABILIDADES E DEVERES DO CONTRATANTE E DA CONTRATADA

As responsabilidades e deveres estão padronizados no Termo de Referência, que faz parte integrante deste processo de inexigibilidade de licitação.

PENALIDADES

As penalidades para os casos de infrações administrativas, estão previstas no Termo de Referência e Minuta Contratual, que faz parte deste processo de Inexigibilidade de Licitação.

DO FORO

O foro competente para dirimir possíveis dúvidas pertinentes ao objeto do presente processo, independente de outro que por mais privilegiado seja, será o da Instituição da Previdência Social dos Servidores Públicos de Palhoça/SC (IPPA).

DISPOSIÇÕES GERAIS E CONCLUSÃO

Integram o presente processo de Inexigibilidade de Licitação, como se nele estivessem transcritos, os seguintes anexos:

ANEXO I – Termo de Referência.

ANEXO II – Minuta do termo Contratual.

ANEXO III – Documentos exigidos neste Edital e Termo de Referência

Tendo em vista todas as condições apresentadas, encerra-se o presente Termo de Inexigibilidade. Assim, determino a publicação na imprensa oficial e a contratação, do prestador acima qualificado, cujo contrato deverá ser celebrado com a observância das regras previstas pela Lei nº14.133/21, com inexigibilidade de licitação.

Palhoça, 23 de julho de 2025.

ALLAN PYETRO DE MELO DE SOUZA
PRESIDENTE