



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

PROCESSO Nº 3533/2024/SCG
PARECER Nº 042/2024-CL

EMENTA: ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. CONTRATAÇÃO DIRETA DA EMPRESA OCKTUS PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ Nº 07.483.945/0001-50, OBJETIVANDO A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA DA SAUDADE, 254, SANTO AMARO, RECIFE-PE. HIPÓTESE REMETE AOS PRESSUPOSTOS CONSTANTES DO ART. 75, INCISO V, DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021 E ALTERAÇÕES.

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação oriunda do Processo Administrativo Nº 3533/2024, da Secretaria de Coordenação Geral desta Câmara Municipal do Recife, concernente a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA, OBJETIVANDO A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA DA SAUDADE, 254, SANTO AMARO, RECIFE – PE.**

O Documento de Formalização da Demanda indica que o grau de prioridade da contratação é alto:

“GRAU DE PRIORIDADE DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o art. 5º, I, c, da Resolução nº 580, de 26 de dezembro de 2023 da Comissão Executiva da Câmara Municipal do Recife, a contratação para fins de mudança das instalações pode ser classificada como de alta prioridade, uma vez que pretende atender a determinação da Procuradoria Regional do Trabalho da 6ª Região de sanar problemas estruturais no ambiente de trabalho, apontados no Relatório de Análise Pericial Nº MI 146/2023 (além de visar a satisfação das necessidades administrativas descritas no item 2.2 deste DFD)."



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Cumpre registrar, que é premente a contratação solicitada.

A Divisão de Arquitetura e Engenharia, assim, justificou a contratação:

2.2. “JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A modificação das instalações da Câmara Municipal do Recife se justifica por diversos fatores, dentre eles:

a) Insuficiência de Espaço e inviabilidade de ampliação

A área total da Câmara Municipal do Recife é insuficiente para atender às demandas atuais de trabalho. Existe a necessidade de acréscimo de área construída, porém, os imóveis próprios— Edifício Sede e Anexo I—não apresentam viabilidade para ampliação. Isso limita a capacidade de abrigar adequadamente os servidores e as atividades legislativas.

b) Alto Custo com Locação de Imóveis

Atualmente, a locação de dois imóveis utilizados para suprir parcialmente a demanda de espaço representa um alto custo anual para a Câmara Municipal do Recife. Somente em 2023, foram gastos R\$ 256.476,92, conforme levantamento realizado pela Divisão de Contabilidade. Este valor representa uma significativa despesa que poderia ser evitada com a aquisição de um imóvel próprio.

c) Necessidade de Centralização dos Funcionários

A centralização dos funcionários em um único prédio é essencial para a eficiência administrativa. Atualmente, é necessário deslocar servidores entre os diferentes imóveis, o que gera desperdício de tempo e aumenta a complexidade na comunicação interna.

d) Restrições impostas por inserção em área de preservação

O edifício da Câmara Municipal do Recife, situado na Rua Princesa Isabel, nº410, foi construído em 1920 para o funcionamento da Escola Normal Oficial de Pernambuco e passou a ser a sede do poder legislativo municipal em 1963. Atualmente, o edifício Sede, por se tratar de uma edificação antiga e com restrições impostas devido à sua inserção em setor de preservação, enfrenta uma série de dificuldades que oneram significativamente o custo de manutenção da edificação e dificultam a adequação à legislação vigente. Nesse viés, observam-se graves inconformidades em relação a:

- Acessibilidade;*
- prevenção e combate a incêndio e pânico;*
- sistemas de refrigeração;*
- instalações hidrossanitárias;*
- instalações elétricas;*
- ineficiência do sistema de drenagem pluvial, resultando em infiltrações recorrentes.*

Essas questões comprometem seriamente o funcionamento regular das atividades, as condições de trabalho, a segurança dos usuários e a salubridade do ambiente.

Além das citadas necessidades administrativas relacionadas ao dimensionamento do espaço físico, à localização e aos custos, a Câmara Municipal do Recife necessita modificar o local de funcionamento na medida em que as instalações atuais possuem inadequações constatadas pela Procuradoria Regional do Trabalho da 6ª Região. Inclusive, o referido Órgão de Controle, por intermédio do Relatório de Análise Pericial Nº MI 146/2023, concluiu pela existência de irregularidades das instalações dos ANEXOS II e III desta Casa Legislativa, em razão de riscos de incêndio, incorreções elétricas, mofos e



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

infiltrações nos ambientes de trabalho seguro e saudável aos agentes públicos e (c) Proporcionar melhores serviços e facilitar o acesso ao Poder Legislativo Municipal do Recife para todos os cidadãos.

Diante das dificuldades encontradas nas instalações atuais, demanda-se a contratação de outro local a fim de (a) centralizar as respectivas atividades em um único local (b) ofertar um ambiente de trabalho seguro e saudável aos agentes públicos e c) Proporcionar melhores serviços e facilitar o acesso ao Poder Legislativo Municipal do Recife para todos os cidadãos.” Sic.

O DFD, traz, ainda, em seu bojo, no subitem 2,7, a indicação de qual o tipo de contratação seria necessário para a aquisição do imóvel em comento:

“Se a aquisição de imóvel restar evidenciada no ETP como a solução administrativa mais vantajosa para Câmara Municipal do Recife, bem como caso preenchidos os requisitos legais, seria, em tese, possível adquirir o imóvel por intermédio **de inexigibilidade de licitação, nos termos autorizativos do art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021.**” Sic. Grifo nosso.

Em razão da necessidade da aquisição demonstrada no Documento de Formalização de Demanda – DFD, foi realizado, como segundo passo, a elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP, pela Divisão de Engenharia e Arquitetura.

O Estudo Técnico Preliminar – ETP, aborda, exaustivamente, todas as descrições das necessidades, justificativas, comparações da solução, estimativa de preços e nunces para a aquisição do imóvel referenciado, vejamos alguns pontos, contidos **nos Itens 2 e 8;**

2 “IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE

2.1 IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE E DOS PROBLEMAS

2.1.1 A Câmara Municipal do Recife necessita alterar o local de funcionamento de suas instalações devido a limitações significativas em sua estrutura atual. Atualmente, a Casa Legislativa funciona em quatro edifícios distintos, sendo dois próprios e dois alugados, resultando em uma estrutura física descentralizada que prejudica a eficiência das atividades administrativas e legislativas e dificulta o atendimento ao público. Os espaços são insuficientes para atender às demandas institucionais, com uma área construída limitada e sem possibilidade de expansão por restrições construtivas no caso dos imóveis próprios. Além disso, os imóveis locados geram custos mensais de aluguel e oferecem pouca flexibilidade para adaptações necessárias. A fragmentação das instalações exige constantes deslocamentos internos, prejudicando a integração e a eficiência dos trabalhos. A estrutura atual também apresenta problemas de acessibilidade, infiltrações e inadequações às normas de prevenção e combate a incêndio. Diante desses obstáculos, é essencial centralizar as operações em um novo espaço adequado, que proporcione melhores condições de trabalho para os servidores e otimize o atendimento à população.

2.1.2 Assim, torna-se necessário alterar o local de funcionamento das instalações da



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Câmara Municipal do Recife, justificado por diversos fatores, a saber:

a) Insuficiência de espaço

A área total dos imóveis ocupados pela Câmara Municipal do Recife é insuficiente para atender às demandas de trabalho atuais, tornando necessário o aumento da área construída. Segue abaixo as áreas das edificações ocupadas pela Câmara sem considerar estacionamento (Tabela 1) e com estacionamento (Tabela 2):

Tabela 1 – Área construída dos prédios atualmente ocupados pela CMR	
PRÉDIO	ÁREA (M²)
Sede	4.175,10
Anexo 1	613,67
Anexo 2	464,56
Anexo 3	538,21
TOTAL	5.791,54

Fonte: Divisão de Arquitetura e Engenharia
– CMR, 2022.

Tabela 2 – Área total dos prédios + áreas de estacionamento	
PRÉDIO	ÁREA (M²)
Ed. Sede (sem pátio)	4.175,10
Anexo 1	613,67
Anexo 2	464,56
Anexo 3	538,21
Área do estacionamento no Edifício sede (com canteiros)	4.300
Área do estacionamento Anexo 2	417,62
Área de estacionamento Anexo 3	94,42
ÁREA TOTAL	10.603,58

Fonte: Divisão de Arquitetura e Engenharia
– CMR, 2022.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Atualmente, a Sede abriga 36 dos 39 gabinetes parlamentares da legislatura vigente. Os três gabinetes restantes estão localizados no Anexo 1 devido à falta de espaço físico no Edifício Sede. Esses gabinetes possuem uma área muito aquém do necessário para abrigar adequadamente suas estruturas organizacionais e o atendimento à população.

Ainda nesse contexto, as unidades administrativas da Câmara Municipal do Recife enfrentam limitações severas de espaço físico, impactando diretamente sua capacidade de operar de forma eficiente e adequada. Por exemplo:

- Unidade de Arquivo Geral: não dispõe de espaço suficiente para armazenar e preservar todos os documentos de maneira apropriada, o que pode comprometer a organização e a segurança dos registros institucionais;
- Biblioteca: compartilha uma sala limitada em tamanho com a Unidade de Arquivo Geral, no Anexo 3, dificultando seu funcionamento como espaço de consulta e pesquisa para servidores e cidadãos;
- Escola Legislativa: não possui um espaço próprio para a realização de atividades de formação e capacitação, fundamentais para o desenvolvimento e aprimoramento profissional dos servidores;
- Serviço Psicossocial: localizado apenas no Anexo 2, atua em um ambiente inadequado para o atendimento, o que compromete a privacidade e a qualidade dos serviços oferecidos aos servidores. Ademais, por estar situado em um anexo separado, o acesso aos serviços é dificultado para os servidores que atuam em outros prédios, devido à necessidade de deslocamento, o que compromete a adesão e efetividade do atendimento;
- Unidade de Material e Patrimônio: responsável pela manutenção predial, opera na Sede e não conta com instalações nos anexos, dificultando o gerenciamento e suporte de sua equipe em diferentes locais. Além disso, não há um espaço adequado para armazenamento ou estoque de produtos adquiridos nas contratações da Casa, o que compromete a organização e agilidade das operações;
- Departamento de Administração: possui uma sala para o Diretor no Anexo 3, sem qualquer espaço de funcionamento na Sede, o que cria uma fragmentação das operações administrativas e impacta a integração do departamento;
- Divisão de Informática: ocupa uma sala de dimensões limitadas, compartilhada com os racks de informática, onde trabalham vários servidores, comprometendo tanto a privacidade quanto a segurança dos servidores.
- Estacionamento: a capacidade de vagas é deficitária para acomodar os veículos de funcionários e visitantes, tanto no edifício sede quanto nos prédios anexos. O Anexo 1, em particular, não possui estacionamento próprio. Isso gera dificuldades de acesso e impacta a logística diária.
- Gabinetes dos vereadores: não seguem um modelo ou dimensões padrão, o que resulta em disparidades significativas nas suas áreas. O maior gabinete possui **83,61 m²**, enquanto o menor ocupa apenas **19,73 m²**, o que dificulta o desempenho das atividades legislativas e compromete a qualidade do ambiente de trabalho.
- Plenário: enfrenta limitações significativas de acessibilidade, o que compromete a locomoção e o acesso de visitantes. Além disso, não há possibilidade de expansão para atender a essas necessidades, nem para acomodar o aumento no número de vereadores conforme crescimento populacional. Por ser o local onde são tomadas as decisões fundamentais para a administração municipal, o plenário deve ser acessível à população, proporcionando um ambiente confortável e funcional tanto para os parlamentares quanto para os funcionários e visitantes.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

- Salas de reunião: atualmente, não dispomos de salas de reunião, que são essenciais para acomodar as reuniões da mesa diretora, dos vereadores, dos servidores, além de reuniões para licitações e teleconferências.
- Salas de comissão: A Câmara Municipal do Recife possui 38 comissões permanentes, mas dispõe de apenas uma sala de comissões, o que torna insuficiente a quantidade de espaços adequados para a realização das reuniões.
- Refeitório: não há um espaço destinado à alimentação coletiva dos usuários da edificação, o que limita a comodidade e funcionalidade da estrutura para os seus ocupantes.
- Vestiário: não existe um ambiente para troca de uniformes dos funcionários que utilizam fardamentos.

Essas limitações de espaço comprometem a eficiência das atividades administrativas e legislativas, além de prejudicar o atendimento à população, essencial para a promoção da participação popular nas decisões políticas. Diante disso, torna-se imprescindível a expansão da área construída, a fim de proporcionar um ambiente de trabalho adequado e funcional para todas as unidades da Câmara Municipal do Recife, além de ampliar o acesso dos cidadãos recifenses.

b) Inviabilidade de ampliação

Os imóveis próprios da Câmara Municipal do Recife - Edifício Sede e Anexo 1 - não oferecem viabilidade para ampliação, impossibilitando o aumento da estrutura física para acomodar adequadamente os servidores e as atividades legislativas. O Edifício Sede está localizado em uma área de preservação do patrimônio cultural, conforme as leis municipais, e está sujeito a restrições legais que impedem o acréscimo de área construída.

Por sua vez, o Anexo 1 é um imóvel sem recuos laterais e frontal, com problemas de acessibilidade e sem elevador, em desacordo com as normas atuais de acessibilidade e de saídas de emergência. Além disso, compartilha uma parede com um imóvel vizinho em recuperação judicial e sem manutenção, o que acarreta problemas de mofo e infiltrações constantes no imóvel da Câmara.

Os edifícios Anexos 2 e 3 não apresentam viabilidade de ampliação, visto que são imóveis locados. Nesse viés, uma hipotética alteração estrutural desses prédios, além de necessitar de autorização do locador, não agregaria valor ao patrimônio público. Além disso, há o risco de o contrato ser rescindido, tornando os recursos investidos desperdiçados.

c) Custo com locação de imóveis e reformas

Atualmente, a locação de dois imóveis para suprir parcialmente a demanda de espaço representa custo anual significativo para a Câmara Municipal do Recife. Nos últimos dez anos foram gastos o equivalente a R\$ 2.491.954,38, conforme levantamento da Divisão de Contabilidade.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Tabela 3 – Resumo dos gastos anuais com locação			
Ano	Anexo 2	Anexo 3	Total
2014	R\$ 48.000,00	R\$ 137.638,69	R\$ 185.638,69
2015	R\$ 40.000,00	R\$ 144.146,96	R\$ 184.146,96
2016	R\$ 120.925,43	R\$ 150.615,96	R\$ 271.541,39
2017	R\$ 126.785,30	R\$ 153.584,66	R\$ 280.369,96
2018	R\$ 127.785,30	R\$ 154.410,31	R\$ 282.195,61
2019	R\$ 131.975,46	R\$ 168.579,65	R\$ 300.555,11
2020	R\$ 119.940,82	R\$ 152.490,18	R\$ 272.431,00
2021	R\$ 99.204,80	R\$ 139.267,52	R\$ 238.472,32
2022	R\$ 114.401,35	R\$ 127.200,00	R\$ 241.601,35
2023	R\$ 111.487,61	R\$ 123.514,38	R\$ 235.001,99
Total de gastos com locação dos últimos 10 anos			R\$ 2.491.954,38

Fonte: Divisão de Contabilidade –
CMR, 2022

Em relação aos custos de reformas, conforme detalhado na Tabela 4, foram gastos **R\$ 2.096.759,37** nos últimos 5 anos, em levantamento feito pela Divisão de Contabilidade da Câmara Municipal do Recife, incluindo as intervenções em imóveis locados e próprios. Os valores com reforma dizem respeito apenas às contratações de empresas engenharia por meio de processo licitatório, sem incluir os serviços realizados pela equipe de manutenção desta casa legislativa.

Tabela 4 – Resumo dos gastos com reforma de imóveis	
Ano	Gasto anual com reformas
2019	R\$ 593.861,73
2020	R\$ 327.749,19
2021	R\$ 567.854,35



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

202 2	R\$ 183.392,26
2023	R\$ 423.883,03
Total	R\$ 2.096.759,37

Fonte: Divisão de Contabilidade –
CMR, 2023.

Além disso, modificações na estrutura dos imóveis locados, como reformas ou adaptações para melhorar a funcionalidade e adequação ao uso institucional, podem exigir a autorização do proprietário. Essas restrições dificultam a criação de um ambiente que atenda plenamente às necessidades operacionais, afetando o conforto e a eficiência dos espaços.

d) Necessidade de centralização dos funcionários

A centralização dos funcionários em um único prédio é essencial para a eficiência administrativa. O deslocamento de servidores entre diferentes imóveis gera desperdício de tempo e aumenta a complexidade da comunicação interna.

e) Restrições impostas por inserção em área de preservação

O edifício Sede da Câmara Municipal do Recife, localizado na Rua Princesa Isabel, nº 410, foi construído em 1920 para abrigar a Escola Normal Oficial de Pernambuco e tornou-se a sede do poder legislativo municipal em 1963. Por ser uma edificação antiga inserida em setor de preservação, enfrenta restrições que oneram significativamente o custo de manutenção e dificultam a adequação à legislação vigente. Observam-se graves inconformidades em relação a:

- Acessibilidade;
- Prevenção e combate a incêndio e pânico;
- Sistemas de refrigeração;
- Instalações hidrossanitárias;
- Instalações elétricas;
- Ineficiência do sistema de drenagem pluvial, resultando em infiltrações recorrentes.

Em relação ao atendimento às normas técnicas e condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida da edificação, em 2020 o Ministério Público de Pernambuco (MPPE) emitiu o Relatório de Vistoria nº 170/2020 – GMAE, o qual apontou aspectos das normas e legislações vigentes sobre o tema não atendidas pela Câmara Municipal do Recife.

2.1.3 Essas questões comprometem seriamente o funcionamento regular das atividades, as condições de trabalho, a segurança dos usuários e a salubridade do ambiente.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

2.1.4 Além das necessidades administrativas relacionadas ao espaço físico, localização e custos, a Câmara Municipal do Recife precisa modificar o local de funcionamento devido a inadequações constatadas pela Procuradoria Regional do Trabalho da 6ª Região. O Relatório de Análise Pericial Nº MI146/2023 concluiu pela existência de irregularidades nas instalações dos Anexos 2 e 3 desta Casa Legislativa, em razão de riscos de incêndio, problemas elétricos, mofo e infiltrações nos ambientes de trabalho.

2.1.5 Diante das dificuldades encontradas nas instalações atuais, demanda-se a contratação de outro local com o objetivo de:

- Centralizar as atividades em um único espaço;
- Oferecer um ambiente de trabalho seguro e saudável aos agentes públicos;
- Proporcionar melhores serviços e facilitar o acesso ao Poder Legislativo Municipal do Recife paratodos os cidadãos.”

8 “ESTIMATIVA DE CUSTO TOTAL DA CONTRATAÇÃO

8.1 Como restou evidenciado no item 7.2.6 deste ETP, a aquisição do imóvel é a solução que melhor atende à demanda administrativa.

8.2 Como houve a manifestação de interesse, por meio do Ofício nº 01/2024, da empresa OCKTUS PARTICIPAÇÕES LTDA, de vender bem imóvel com localização e características que, em tese, atenderia às necessidades administrativas, foi avaliado o imóvel localizado na Avenida da Saudade, nº 254, Santo Amaro, Recife-PE, conforme tabela abaixo:

Tabela 9 - Valor médio para compra e venda de Imóvel da Avenida da Saudade, 254.	
Empresa Laudo de avaliação	Valor Estimado (compra e venda)
Valor Engenharia	R\$ 37.638.000,00
Recife Engenharia	R\$ 35.900.000,00
VALOR MÉDIO	R\$ 36.769.000,00

Fonte: Divisão de Arquitetura e
Engenharia – CMR, (outubro,
2024)

8.3 Assim, eventual aquisição deste imóvel, caso seja de fato adequado à



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

satisfação dos requisitos dessa contratação, pode ser preliminarmente estimada em **R\$ 36.769.000,00** (trinta e seis milhões, setecentos e sessenta e nove mil reais). Essa estimativa foi fundamentada no valor médio apresentado nos dois laudos de avaliação contratados pela Câmara Municipal do Recife.”

Finda o Estudo, com a seguinte Declaração:

“Com base nas informações e justificativas apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar a Divisão de Arquitetura e Engenharia considera VIÁVEL a contratação do objeto requisitado e indica a aquisição de imóvel como alternativa mais vantajosa à Administração da Câmara Municipal do Recife.” Sic. Grifo nosso.

Cumprе ressaltar, que o Documento de Formalização de Demanda – DFD e o Estudo Técnico Preliminar – ETP, fazem parte integrante deste Parecer, independentemente, de transcrição.

Foram contratadas duas **EMPRESAS ESPECIALIZADAS EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO PARA EMISSÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE MERCADO PARA FINS DE COMPRA/VENDA DE IMÓVEL**, as quais ofertaram laudos de avaliação, quais sejam:

a) RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA – ME, CNPJ Nº 35.318.265/0001-17, cujo valor global foi de R\$ 35.900.000,00 (trinta e cinco milhões e novecentos reais)

b) VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA S/S LTDA – EPP, CNPJ Nº 41.052.275/0001-56, cujo valor global foi de R\$ 37.638.000,00 (trinta e sete milhões seiscentos e trinta e oito mil reais).

Estes dois laudos aferiram o valor médio para a aquisição, que é de **R\$ 36.769.000,00 (trinta e seis milhões setecentos e sessenta e nove reais).**

Há que se considerar, ainda, que o Estudo de Viabilidade Técnica, emitido pela Divisão de Arquitetura e Engenharia, o qual faz parte integrante deste Parecer, e demonstra a razão da escolha do contratado e a singularidade do imóvel, como veremos mais adiante.

O processo se encontra instruído com a seguinte documentação:

- 1) Documento da SCG, para o Departamento de Administração;



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

- 2) Documento de Formalização de Demanda – DFD, emitido pela Divisão de Engenharia;
- 3) Estudo Técnico Preliminar – ETP, emitido pela Divisão de Engenharia;
- 4) Estudo de Dimensionamento, emitido pela Divisão de Engenharia;
- 5) Autorização do Primeiro Secretário, *ad referendum* da Comissão Executiva;
- 6) Estudo de Viabilidade Técnica, emitido pela Divisão de Arquitetura e Engenharia;
- 7) Ofício Nº 229/2024/CMR – Consulta ao titular do imóvel;
- 8) Ofício Nº 01/2024 – Resposta do titular do imóvel;
- 9) Ofício Nº 292/2024/CMR – Consulta a Prefeitura da Cidade do Recife;
- 10) Ofício Nº 13/2024 – CGP – Resposta da Prefeitura da Cidade do Recife;
- 11) Ofício Nº 459/2024/CMR – Solicitação de Proposta de Preços e Documentação de Habilitação;
- 12) Ofício Nº 02/2022 – Proposta de Preços e Documentação de habilitação do titular do imóvel;
- 13) Laudos de Avaliação de Imóvel;
- 14) Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- 15) Proposta de Preços, para a aquisição do imóvel:

✓ **OCKTUS PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ Nº 07.483.945/0001-50, no valor global de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);**

- 16) Resoluções Nºs 397/2023 e 180 e 366/2024 – Comissão Executiva da Câmara Municipal do Recife;

- 17) Documentação da empresa **OCKTUS PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ Nº 07.483.945/0001-50:**



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

- a) Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ - Recife;
- b) Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ – São Paulo;
- c) Consulta Quadro de Sócios – QSA – São Paulo;
- d) Certidão de Inteiro Teor – JUCESP – Contrato Social;
- e) CNH do Administrador Sócio Márcio Félix do Santos;
- f) CNH do Administrador Sócio José Janguiê Bezerra Diniz;
- g) CNH do Administrador Sócio Thales Janguiê Silva Diniz;
- h) CNH da Sócia Elora Cristina Silva Diniz Janguê;
- i) CNH da Sócia Mel Cristina Silva Diniz Janguê;
- j) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas– CNDT;
- k) **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;**
- l) Certidão de Débitos Tributários Não Inscritos na Dívida Ativa do Estado de São Paulo – Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo;
- m) Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Mobiliários – Prefeitura do Recife – PE – Secretaria Municipal da Fazenda – São Paulo;
- n) Certidão Negativa de Débitos Fiscais – SEFAZ – PE;
- o) Certidão de Regularidade – FGTS;
- p) Certidão de Distribuição da Capital – Poder Judiciário de Pernambuco;
- q) Certidão Falimentar Nº 7025482 – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;
- r) Certidão Falimentar Nº 7025448 – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;
- s) Certidão Negativa de Licitação – 1º Grau;
- t) Certidão Negativa de Licitação – 2º Grau;
- u) Certidão da Controladoria Geral da União - CGU;
- v) Certidão – 1º Tabelião de Protesto De Letras E Títulos De São Paulo;
- w) Certidão Negativa de Protesto – 2º Tabelião de Protesto de São Paulo – SP;
- x) Certidão – 3º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos – São Paulo;
- y) Certidão Positiva de Protesto – 4º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos de São Paulo – SP;
- z) Certidão Negativa – Quinto Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, da Comarca De São Paulo;
- aa) Certidão Negativa de Protesto – 6º Tabelião de Protesto de São



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

- Paulo – SP;
- bb) Certidão Negativa de Protesto – 7º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos de SP;
- cc) Certidão – 8º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos de São Paulo;
- dd) Certidão Negativa – 9º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos – São Paulo;
- ee) Certidão – 10º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos de São Paulo – SP;
- ff) Declaração para fins de Participação em Processos de Contratação Pública;
- gg) Documentação do Imóvel:
- Certidão – 2º Registro de Imóveis do Recife – PE;
 - Certidão – Escritura Pública;
 - Certidão Negativa de Ônus e Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias – 2º Registro de Imóveis do Recife – PE;
 - Certidão Narrativa de Débitos – Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios;
 - Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais com Ressalva (Imóvel) - Secretaria do Patrimônio da União;
 - Certidão Negativa Imobiliária – Prefeitura do Recife – PE.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO

A Administração Pública consagra como princípio geral para contratação de obras, serviços e compras, a realização de procedimento licitatório. Todavia, há situações em que recebe da Lei, autorização para abster-se da obrigação de licitar, se assim considerar conveniente ao interesse do serviço, sendo que essas situações constituem exceções ao dever geral constitucional de licitar.

Importa salientar que, comprovada a possibilidade de não proceder o certame licitatório, cumpre estar presente o pressuposto fático que fundamenta a decisão.

Trata-se de contratação direta e a legislação impõe um rol mínimo de documentos, para sua realização.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

Observemos a inteligência do art. 72 e seus incisos e parágrafo único, da Lei Federal Nº 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:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no **art. 23 desta Lei**;

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 - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.”

O presente Processo cumpre e traz em seu bojo as documentações exigidas.

Vale registrar, que o § 5º, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua os requisitos a serem obedecidos, visando à aquisição de imóvel por inexigibilidade de



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

licitação, vejamos:

“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.

Observemos o posicionamento da Procuradoria Geral do Município de Colares – PA, a respeito do dispositivo:

“Ou seja, pela Lei 14.133/2021, quando apenas um único imóvel é capaz de satisfazer o interesse público, é possível ser concretizada a contratação direta, afastando-se a necessidade de realização de processo de escolha e de ampla concorrência.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

Destarte, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes.

...

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela edilidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado. Não obstante, reforce-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.”



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

Fonte: INTERNET – <https://colares.pa.gov.br/wp-content/uploads/2024/04/Parecer-Inexigibilidade-de-Licitacao-Locacao-de-Imovel.pdf-dia-09/12/2024-às-07:00h>

Com relação à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, há no Processo a Nota de Reserva _____, que remetem a despesa possui adequação com o **Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual**.

A razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública.

O Estudo de Viabilidade Técnica, demonstra a razão da escolha do contratado (vide **subitem 8.2**, do ETP) e a singularidade do imóvel, observemos:

4.6 “Da singularidade do imóvel

Em conformidade com o relatado no item 7 do ETP, desde 2018, a Administração da Câmara Municipal do Recife vem prospectando o mercado imobiliário, no entanto os imóveis até então visitados não atenderam às necessidades administrativas.

Por sua vez, o imóvel em análise apresenta diversas características que o tornam singular, como ficou evidenciado ao longo deste Estudo e detalhado a seguir.

No que tange à localização na Zona Centro, a proximidade com órgãos públicos de relevância e com a atual sede da Câmara Municipal do Recife confere uma posição privilegiada, facilitando o acesso e promovendo a integração com outras instituições governamentais.

A infraestrutura urbana da região é plenamente adequada, com transporte coletivo acessível e vias pavimentadas que garantem comodidade e eficiência para a circulação de veículos. Adicionalmente, o imóvel está inserido em uma área bem servida por serviços essenciais, incluindo saneamento básico, abastecimento de água, iluminação pública, internet e telefonia, condições indispensáveis para a funcionalidade de qualquer instalação administrativa ou legislativa. Esses



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

fatores tornam o local amplamente preparado para abrigar as atividades da Câmara Municipal, assegurando praticidade e qualidade no atendimento às demandas institucionais.

Outro ponto de destaque é o expressivo potencial construtivo da propriedade. Com um coeficiente de aproveitamento máximo de 5, o imóvel oferece a possibilidade de uma área construída até cinco vezes maior que a área do terreno. Essa característica viabiliza não apenas a preservação da estrutura existente, mas a ampliação para abrigar a nova Sede, além de permitir eventuais necessidades de expansão e modernização, garantindo flexibilidade para adaptações a longo prazo.

Desse modo, a aquisição do imóvel situado à Av. da Saudade, nº 254, Santo Amaro, Recife-PE guarda, em sua singularidade, aspectos relevantes cujas características de localização estratégica, zoneamento, infraestrutura urbana adequada e potencial construtivo com área muito superior ao mínimo exigido no Estudo Técnico Preliminar atendem de forma amplamente satisfatória às necessidades desta Casa, tornando a sua escolha essencial para abrigar adequadamente as novas instalações da Câmara Municipal do Recife.

5 CONCLUSÃO

Analisadas todas as características do imóvel ofertado, conforme descrito no decorrer do relatório, esta Divisão apresenta as seguintes considerações:

Considerando que atualmente a Câmara Municipal do Recife não possui um edifício único que comporte toda a sua estrutura, de modo a ocupar quatro prédios, os quais não atendem satisfatoriamente as necessidades dos seus usuários em termos de área construída e condições de trabalho e, além disso, dois imóveis são alugados;

Considerando que os imóveis próprios desta Casa legislativa (Sede e Anexo 1) não têm viabilidade de ampliação, além de apresentarem limitações e problemas construtivos



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

que exigem um elevado custo de manutenção sem resultados perenes e afetam as condições de trabalho dos usuários das edificações;

Considerando que o imóvel ofertado está localizado no bairro da Boa Vista, em uma área ocupada por diversos órgãos públicos dentro de um raio de 2,00 Km, com os quais a Administração pode ter relação, e teria o acesso facilitado em caso tratativas entre autoridades dos órgãos;

Considerando que o imóvel ofertado está localizado próximo a atual Sede da Câmara Municipal do Recife, possibilitando a manutenção de parte da estrutura do prédio Sede numa eventual aquisição, caso seja conveniente para a Administração;

Considerando que o imóvel ofertado, de acordo Plano Diretor da Cidade do Recife, está situado na Zona Centro, a qual permite área de construção de até 5 vezes a área do terreno;

Considerando que a edificação ofertada possui uma boa cobertura de serviços públicos e infraestrutura de saneamento básico;

Considerando que o imóvel está localizado em região de fácil acesso para pedestres, ciclistas, usuários de transporte público coletivo e usuários de veículos motorizados de uso individual;

Considerando que a edificação ofertada possui uma área construída próxima ao da estrutura atual e área de terreno a construir com ampla margem para atender às necessidades da Administração

CONCLUI-SE que o imóvel situado na Avenida da Saudade, nº 254, Santo Amaro, Recife-PE **apresenta viabilidade técnica** para atender às necessidades da Câmara Municipal do Recife por conter características evidenciadas no ETP como indispensáveis, a saber: localização próxima aos órgãos públicos e à Sede, zoneamento, infraestrutura urbana adequada e potencial



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

construtivo superior à área mínima de **17.859,60m²**.”

Evidenciada a singularidade do imóvel pretendido por esta Casa Legislativa, evidentemente, a escolha do fornecedor é em razão da titularidade do imóvel ser da **OCKTUS PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ Nº 07.483.945/0001-50, ou seja, a empresa é a legítima proprietária de dito imóvel, conforme restou provado nos autos.**

Quanto a justificativa do preço, acima já foi demonstrado o valor médio, apurado por dois Laudos de Avaliação, anteriormente contratados, resultado da avaliação prévia do imóvel, cujas empresas responsáveis emitiram parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado.

Vale ressaltar, que a Proposta de Preços apresentada pela OCKTUS PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ Nº 07.483.945/0002-31, foi de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

Portanto, totalmente, dentro dos parâmetros de preços do mercado, em comparação o valor médio estimado pelos Laudos de Avaliações, que foi de R\$ 36.769.000,00 (trinta e seis milhões setecentos e sessenta e nove reais).

Consta da Proposta de Preços da empresa **OCKTUS PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ Nº 07.483.945/0001-50, a sobre o pagamento do imóvel:**

“Forma de Pagamento: À vista, no ato da assinatura da Escritura Pública”. Sic.

Rúi por terra, assim, a necessidade de justificativa contida em parte dom inciso I, § 5º, do art. 74, da Lei Federal Nº 14.133/21 e alterações:

“§ 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;**”. Grifo nosso.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

Como o pagamento será efetuado à vista, no ato da lavratura da Escritura Pública, não há que se falar em prazo de amortização dos investimentos. Não restará dívida alguma.

Observemos:

“Em outras palavras, **amortizar o prazo significa aplicar pagamentos extras ao principal da dívida**, reduzindo o número total de pagamentos necessários e, conseqüentemente, o montante total de juros pagos. Esta opção é interessante para quem deseja se livrar das dívidas mais rapidamente e economizar em juros.” Grifo nosso.

Fonte: INTERNET - <https://www.spcbrasil.org.br/blog/amortizacao-dia-11/12/2024-às-07:57>

Cumpre ressaltar, conta dos autos da contratação direta a autorização da autoridade competente, que, assim, aduz:

“Considerando que o Estudo de Viabilidade Técnica (fls. 171-188), elaborado pela Divisão de Arquitetura e Engenharia desta Casa, concluiu pela viabilidade técnica e explicitou a singularidade do bem imóvel, restando evidenciada, assim, a vantajosidade da aquisição do imóvel situado à Avenida da Saudade, nº 254, Santo Amaro, Recife-PE para atendimento da necessidade administrativa, **AUTORIZO**, ad referendum da Comissão Executiva, que seja dado prosseguimento ao feito a fim de oficiar o titular do imóvel em questão para que apresente proposta de compra e venda, bem como a documentação necessária à instrução processual. Ato contínuo, uma vez recebidos os documentos, remetam-se os autos do presente processo à Comissão de Licitação, para elaboração do competente Parecer. Grifo nosso.

Faz-se necessário, que seja publicado em site oficial o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

Importante ressaltar, que a informação deverá ficar de maneira permanente, para que as pessoas tenham conhecimento.

Outro ponto fundamental, é a demonstração nos autos, no OFÍCIO Nº 13/2024 CGP, da Prefeitura do Recife, da inexistência de imóvel próprio, que possa atender às necessidades da Câmara Municipal do Recife:

“Cumprimentando-o cordialmente e em resposta ao Ofício nº 292/2024/CMR, após diversas pesquisas realizadas no acervo Patrimônio desse Município, informo não haver disponibilidade de imóvel próprio possuindo área funcional mínima capaz de atender as acomodações da Câmara Municipal do Recife, considerando as atuais necessidades de porte edificado, número de vagas de estacionamento, normas atuais de acessibilidade e número de salas capaz de acomodar gabinetes, recepção, copa e demais usos.” Sic. Grifo nosso.

No presente caso, podemos, claramente, verificar que constam dos autos deste processo de Inexigibilidade de Licitação, posto que, os servidores competentes juntaram ao mesmo, a justificativa da singularidade do imóvel, avaliação prévia e certificação da inexistência de imóveis públicos vagos, atendendo ao § 5º, do art. 74, da Lei Federal Nº 14.133/2021 e alterações.

Importante registrar, a descrição do imóvel, constante da Proposta de Preços:

“Prédio 2º 254 da Avenida da Saudade, no bairro da Boa Vista, na cidade do Recife/PE, composto por treze salas, quatorze salões, quinze sanitários, duas copas, com uma área de construção de 4.290,00 m², edificado em terreno de acrescidos de marinha, em regime de aforamento, que mede 55,00m de frente e fundo por 203,00m de comprimento de ambos os lados, com uma área total de 11.165,00 m², confrontando-se pela frente com a Avenida da Saudade; pelo lado direito com a Rua 13 de Maio; pelo lado esquerdo com a Rua Sossego; e pelos fundos com a Rua Pedro Afonso, com suas demais características e confrontações constante na matrícula nº 31.268 perante o Cartório do 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Recife.” Sic. Grifo nosso.



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Rua Monte Castelo, 131 - Boa Vista - Recife – PE - Tel.: 3301.1295

Por fim, foram analisadas a Proposta de Preços, devidamente assinada pelos Administradores Sócios, Thales Janguê Silva Diniz e Márcio Félix dos Santos, e a Documentação de Habilitação, que, sob nosso visor, estão em consonância com o que disciplina a legislação de regência.

III – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas para custear a presente contratação correrão pela seguinte dotação orçamentária:

Órgão Orçamento: 01 – Câmara Municipal do Recife;
Unidade Orçamentária: 0101 – Câmara Municipal do Recife;
Natureza: 4.4.90.51 – Despesas de Capital, Obras e Instalações;

IV– CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Comissão Permanente de Licitação, opina pela contratação direta da empresa **OCKTUS PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ Nº 07.483.945/0001-50**, pelo valor global de **R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)**, objetivando a **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA DA SAUDADE, 254, SANTO AMARO, RECIFE – PE**, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal Nº 14.133/2021 e alterações.

A Comissão, em face da Lei Federal Nº 14.133/21 e alterações, remete os autos à Procuradoria Legislativa, visando a emissão de Parecer Jurídico para controle prévio de legalidade de contratações diretas, na forma do ar, 53, § 4º, do citado diploma legal.

É o parecer.

Recife, 19 de dezembro de 2024.

LUCIA DE FATIMA DA
GRANJA DOS
SANTOS:17235316420

Digitally signed by LUCIA DE
FATIMA DA GRANJA DOS
SANTOS:17235316420
Date: 2024.12.19 09:21:05 -03'00'

Lúcia de Fátima da Granja dos Santos
Presidente da Comissão Permanente de Licitação