**PARECER JURÍDICO Nº 583/PCP/PGM/2024****PROCESSO SIGED: 018.169/2024****INTERESSADO: Secretaria Municipal de Saúde - SMS****ASSUNTO: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO ➔ LOCAÇÃO DE IMÓVEL****EMENTA:**

ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INEXIGIBILIDADE. RESPALDO LEGAL. ARTIGO 74, V, DA LEI N. 14.133/21.

I - DO RELATÓRIO

O Secretário Adjunto Especial de Licitações e Contratos, Sr. Agmar Divino Lara de Siqueira, encaminhou para esta Procuradoria o processo em epígrafe para análise e parecer, de interesse da Pasta da Secretaria Municipal de Saúde – SMS, referente à Inexigibilidade de Licitação que tem por objeto a Locação de imóvel que corresponda as necessidades de uma Residência Terapêutica situado na Rua 09, nº122, Bairro Jardim Petrópolis, Cuiabá-MT, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, no valor mensal de R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), totalizando o valor de 24 (vinte e quatro meses) R\$ 124.800,00 (cento e vinte quatro mil e oitocentos reais).

Constam nos autos diversos documentos, dentre os quais se destacam: ofício nº 1001/2024/GAB/SMS – encaminhamento de processo – fl.02; C.I nº430/CTSM/DAE/SAAS/SMS/2024 – estudo técnico preliminar – fl.03; C.I nº194 – DTS/CMS/SMS/SRT – documento de formalização de demanda – fl.04; Documento de Formalização de Demanda – fls.05/07; Estudo Técnico Preliminar – fls.08/12; C.I nº196/CTLC/SMS/2024 – fl.13; C.I nº778/CTSM/DAE/SAAEVS/SMS/2024 – Termo de Referência – TR – Locação – fl.15; C.I nº 359 – SRT – Serviço de Residência Terapêutica – fl.17; Termo de Referência – fl.18/41; Laudo de avaliação – fls.42/48; Relatório Fotográfico – fls.49/53; Ofício nº007/CTSM/DAE/SAAEVS/SMS/2024 – fl.54; Despacho nº 0285/2024/GAB/SMGE – fl.55; C.I nº088/2024/DPS/SMGE – fl.56; Termo de vistoria técnica – fls.57/58; Relatório fotográfico – fls.58/63; Escritura Pública – 64/79; Auto de conclusão – HABITE-SE – fl.80; Proposta para locação de imóvel – fl.81; Cópia documentos pessoal (certidão de casamento e carteira habilitação) – fls.82/83; Certidão – fl.84; C.I nº391/2024 – SRT/CTSMS/SMS – fl.85; Certidões – fls.86/88; Check list – fls.89/94; C.I nº396 SRT/CTSM/SMS – fl.95; C.I nº 858/CTSM/DAE/SAAEVS/SMS/2024 – fl.96; C.I nº382/CTLC/SMS/2024 – fls.97/98; Despacho nº701/CTOC/SMS/2024 – fl.99; Nota de reserva – fl.100; Minuta contratual – fls.101/113; e, por fim, ofício nº 1031/2024/SAELC/SMGE.

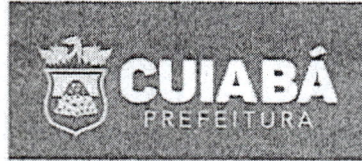
É o relatório.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 7464F3AC



1
Página



II - DA FUNDAMENTAÇÃO

O artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal, enunciou o princípio da obrigatoriedade da licitação para obras, serviços, compras e alienações, objetivando igualdade de condições a todos os concorrentes, de modo que a Administração Pública pudesse selecionar a proposta mais vantajosa, em sintonia com os princípios norteadores da ordem jurídica, notadamente os da legalidade, impessoalidade, publicidade e moralidade..

Contudo, aventada norma não se revela absoluta, pois a legislação infraconstitucional apresenta exceções a essa regra. São os casos de contratação direta, em que a licitação é legalmente dispensada, dispensável ou inexigível.

A inexigibilidade de licitação *"se define pela impossibilidade de licitar por inexistirem produtos ou bens que tenham características aproximadas e que, indistintamente, possam servir ao interesse público, ou por inexistir pluralidade de particulares que possam satisfazer o fornecimento de bens e serviços"*.

Por seu turno, Lúcia Vale Figueiredo e Sérgio Ferraz prelecionam que se verificam as inexigibilidades *"quando ocorrem, em caso concreto, circunstâncias especiais, de fato ou de direito, previstas em lei, as quais, porque inviabilizadoras de competição, afastam peremptoriamente a licitação"*.

Assim, diante da complexa tarefa de sistematizar todos os acontecimentos capazes de ensejar a inviabilidade da competição, a Nova Lei de Licitações nº 14.133/21 constituiu um modelo exemplificativo delineado em 05 (cinco) incisos do artigo 74, cujo teor denota-se de grande relevância, na medida em que permite identificar o conceito de inviabilidade de competição consagrado no *caput* do dispositivo. Vejamos:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I - para aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

a) Estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;

(...)

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.





Dessa feita, restando evidenciado que o procedimento licitatório não se denota adequado para a obtenção do resultado pretendido, poderá ser reconhecida a inviabilidade da competição, em face das peculiaridades das circunstâncias fáticas e, por conseguinte, admitida a contratação direta, de forma excepcional, em consonância com as disposições legais aplicáveis à espécie.

A inexigibilidade de licitação está fundada, no presente caso, no inciso V do Artigo 74 da Nova Lei de Licitações nº 14.133/21, sendo inviável a competição em razão do critério subjetivo do imóvel, visto que sua localização e especificidade se torna o único a atender de maneira satisfatória a Pasta interessada.

A Secretaria Municipal de Saúde – SMS apresentou justificativa de que necessita de um espaço físico adequado para a habitação dos moradores da Residência Terapêutica com vistas a propiciar ambiente saudável no tocante a necessidades dos moradores com transtornos mentais. O Serviço de Residência Terapêutica/SRT, vez que são pessoas que necessitam de cuidados intensivos específicos, do ponto de vista da saúde em geral, que demandam ações mais diretas do cuidado, com apoio técnico diário.

Diante do exposto, a locação em apreço se justifica tendo em vista que o imóvel atual ocupado atende a unidade com satisfação e até o momento não foi localizado dentro da referida área de abrangência outro imóvel, assim de modo a garantir a celeridade e continuidade na prestação dos serviços, garantindo atendimento e fornecimento de moradia, afim de acolher e acomodar os moradores Transtornos Mentais, ofertando uma estrutura adequada à convivência diária dos mesmos, propiciando a continuidade do cuidado sócio assistencial.

Sendo assim, considerando as características específicas do imóvel conforme demonstrado no processo, que apresenta imóvel com área do terreno 360,00m², área construída 168,68m², dentro da localização de área de abrangência para atender a Residência Terapêutica Sabiá.

Outrossim, importante salientar que mesmo nos casos de inexigibilidade de licitação, é indispensável a necessidade de se comprovar, além dos requisitos constantes do citado dispositivo 74, inciso V, e os elencados no artigo 23 da mesma lei:

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

§ 4º Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

Também, diante de aludido regramento, é traduzida a importância e necessidade de comprovação pelos interessados dos quesitos, em especial, a demonstração que o preço a ser contratado é compatível com o praticado no mercado e que a realização não

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 7464F3AC





certame afigura-se inconveniente com os valores que norteiam a atividade administrativa, como, por exemplo, a inexistência de vantagens ou benefícios em decorrência de uma deflagração de certame licitatório, que no presente caso se revela pelo Laudo de Avaliação realizado pelo Avaliador Oficial do Município, fls. 42/48, tendo em vista que esta inexigibilidade é para atender a nova lei de licitação.

Neste sentido, declararam e deram a ciência da proposta acordada com ajustes no valor de acordo com o laudo de avaliação do imóvel realizado pela Administração pública. Passando-se assim o valor de locação para R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais) mensal.

Bem como na justificativa há a informação de que não há outros imóveis disponíveis que se enquadrou nas necessidades, como por exemplo, as condições mínimas de acessibilidade para os moradores, onde dentre a locação desse imóvel, faz-se necessária para garantir o bem-estar visando melhor acomodar os 10 (dez) moradores/assistidos pelo referido Serviço de Residência Terapêutica/SRT, vez que são pessoas que necessitam de cuidados intensivos específicos, do ponto de vista da saúde em geral, que demandam ações mais diretas do cuidado, com apoio técnico diário e pessoal, de forma permanente.

Estas cautelas precisam ser satisfeitas, sob pena de ser considerada afronta aos princípios da licitação, além de ignorar os princípios constitucionais da isonomia e da livre concorrência. Ademais, na fase preparatória, a formalização dos processos de inexigibilidade deverão ser instruídos em conformidade com o art. 72 da NLL.

Quanto à razão de escolha do fornecedor ou executante, infere-se que fora demonstrado os motivos ensejadores, no que concerne a justificativa de que o imóvel em questão atende as necessidades da Secretaria.

Relativamente à justificativa do preço, esta se torna tão importante quanto à escolha do fornecedor. Como em qualquer contratação direta, é evidente que o preço ajustado deve ser coerente com o mercado, devendo essa adequação restar comprovada nos autos, eis que a validade da contratação depende da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública.

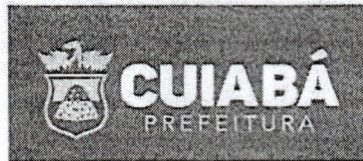
A respeito do tema, o ilustre Jorge Ulisses Jacoby Fernandes leciona que:

"(...) Justificar o preço não é, em absoluto, informar que a Administração se sujeitou ao preço imposto pelo contratado. O sentido do termo é muito mais amplo: justificar o preço é declarar, conforme o que for determinado em cada inciso ou parágrafo do artigo que autoriza a contratação direta, se o valor contratado é compatível com o de mercado, ou se é o preço justo, certo, que uma avaliação técnica encontraria."

Compulsando os autos, verifico que a Pasta solicitou e consultou disponibilidade de um imóvel de posse da Prefeitura do Município de Cuiabá, para atender ao Serviço de Residência Terapêutica (SRT), da Coordenadoria Técnica de Saúde Mental.

Porém foi feito o levantamento e análise quanto a existência ou não do imóvel com as características necessárias e obetiveram como resposta que no momento não possuem imóvel edificado nas condições solicitadas para o atendimento (fl.56).





Dada a Urgência deste imóvel, devido o término do contrato e do Termo aditivo, precisa substituir quatro residenciais, pois estão em condições precárias para abrigar os moradores. E que a residência é um imóvel com estrutura para acomodar 10 pessoas, com acessibilidade e adequado às condições psicomotoras dos moradores assistidos.

Com isso, a Pasta demonstrou a necessidade da locação do espaço, pois as características e localização do imóvel atendem às especificidades da Secretaria, sendo um imóvel apto a desenvolver as atividades na região, e, ainda, estar localizado em um ponto estratégico.

Vale ressaltar que na proposta para locação o Proprietário do imóvel, informou o interesse no prosseguimento da locação do imóvel, para fins de utilização como Residência Terapêutica, porém o mesmo informou que constam débitos junto ao referido imóvel referentes ao IPTU e taxas de coleta de lixo, cuja inscrição do imóvel junto do nosso município trata-se de 01.5.15.035.0362.001 que peço que sejam regularizadas uma vez que tem prejudicado as certidões negativas (fl.81).

Porém, na C.I nº 391/2024 – SRT/CTSMS/SMS informou (fl.85) que o imóvel, que atualmente se encontra locada para atender a demanda da Residência Terapêutica Sabiá (07) desde 2018, de responsabilidade as SMS, solicita que não haja empecilhos para a locação da mesma por conta de débitos de IPTU em atraso, em nome do referido proprietário.

Nesse diapasão, é de grande valia trazer a baila os ensinamentos do ilustre doutrinador Marçal Justen Filho acerca da matéria:

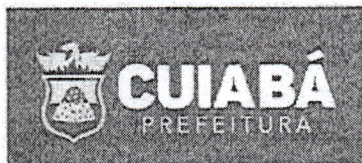
“(...) quando a Administração precisa de um imóvel em localização especial, para uma destinação peculiar, mitigada deverá ser a competição entre os particulares. Exemplo claro de ponderação de interesses. Tão grande a possibilidade de se dispensar o certame que há autores que defendem, inclusive, que o presente caso é de inviabilidade de competição. Como se inexigibilidade fosse.” (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 8. ed. São Paulo: Dialética, 2001).

Não obstante, no que concerne ao prazo estipulado para a locação, apesar da contratação do objeto não estar regida pela Lei nº 14.133/21, e sim, pela Lei do Inquilinato nº 8.245/91 em sua maior parte, cuja qual não estabelece prazo definido para formalização do contrato, a mesma não pode-se chocar com as diretrizes e regramento da Lei de Licitações, que impede que a Administração celebre contrato por prazo indeterminado.

Dessa forma, não há uma fórmula exata para sua aferição, o que deve ser analisado caso a caso, verificando e comprovando de modo rotineiro a sua vantajosidade na continuidade da locação.

A Pasta justificou que o imóvel é capaz de atender integralmente as demandas da Secretaria Municipal de Saúde – SMS, e que foi analisado na região outros imóveis, mas nenhum dos disponíveis se enquadrou nas necessidades desta residência terapêutica. Todavia, a SMS não declarou que o imóvel pretendido é o único na região que atende o interesse público, que inexistente outro imóvel, que inexistente outro disponível que evidencie a singularidade desejada para atender os programas da Pasta. **O que deve ser sanado.**





Cumpra esclarecer que o art. 51 da Lei 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"*. Por isso todos os requisitos exigidos para a inexigibilidade precisam ser preenchidos, a fim de não caracterizar burla a realização de processo licitatório.

Além disso, se faz necessário a complementação da Nota Reserva/Empenho para comprovar a disponibilidade de recursos para o atendimento das obrigações assumidas.

Assim, o feito poderá ter regular prosseguimento, desde que respeitadas as recomendações supra, bem como as demais formalidades aplicáveis a contratação que visa atender o interesse público, na medida em que objetiva proporcionar a valorização das famílias amparadas, em sintonia com os princípios norteadores da Administração Pública.

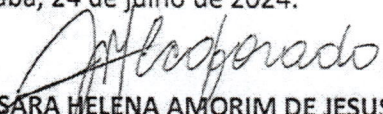
Por derradeiro, vale pontuar que a presente manifestação tomou por base tão somente os elementos que constam nos autos, pois compete a esta Procuradoria prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe incumbindo adentrar em questões afetas a conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração Pública Municipal, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-operacionais, pois refoge ao campo de sua competência.

III - DA CONCLUSÃO

DIANTE DO EXPOSTO, fica condicionado o prosseguimento do processo aos apontamentos contidos neste parecer, os quais depois de sanados possibilitará a SAELC dar continuidade na tramitação do pleito de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, para atender as necessidades de uma Residência Terapêutica, sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde, em conformidade com a legislação que rege a matéria.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Cuiabá, 24 de julho de 2024.


JUSSARA HELENA AMORIM DE JESUS ALCOFORADO
Procuradora-Chefe da Procuradoria de Contratos e Patrimônio
OAB/MT-2695