



PARECER JURÍDICO Nº 46/2024

Consulente: CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO DE SAÚDE DA REGIÃO DO CONTESTADO – CISAMURC.

Assunto: Análise jurídica sobre a locação de imóvel residencial situado na Rua João da Cruz Kreiling, 1085, Canoinhas, SC, processo de inexigibilidade previsto no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

I - RELATÓRIO

O Consórcio Interfederativo de Saúde da Região do Contestado – CISAMURC, representado pelo Gerente Administrativo Luiz Cesar Batista, solicitou parecer jurídico sobre a renovação contratual da locação do imóvel situado na Rua João da Cruz Kreiling, nº 1085, em Canoinhas/SC.

O imóvel, utilizado como sede do consórcio desde 2006, é estratégico devido à sua localização em frente ao Hospital Santa Cruz de Canoinhas, facilitando a entrega e retirada de documentos pelos municípios consorciados, que frequentemente utilizam os serviços hospitalares.

O contrato de locação vigente, com reajuste de 4,60% pelo INPC, resultará em um aluguel mensal de R\$ 2.103,61, totalizando R\$ 25.243,32 anuais.

As justificativas para a renovação são a localização estratégica, a adaptação do imóvel às necessidades do consórcio e os custos operacionais significativos de uma eventual mudança. A análise se baseará na legalidade da aplicação do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

É o relatório sobre o caso ao qual este Jurista passa a se manifestar.

II - DO MÉRITO



A presente análise reveste-se de extrema relevância, considerando que a locação de bens imóveis na Administração Pública exige estrita observância dos princípios constitucionais consagrados no art. 37 da Constituição Federal, tais como legalidade, eficiência, publicidade e economicidade. O caso em questão, envolvendo a renovação do contrato de locação de imóvel utilizado como sede do CISAMURC, deve ser analisado com base na aplicabilidade do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

1. Justificativa para a Inexigibilidade de Licitação

O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, permite a inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de localização e instalações tornem necessária sua escolha. Esse dispositivo é aplicável quando há inviabilidade de competição, o que ocorre neste caso. A localização privilegiada em frente ao hospital e as adaptações realizadas no imóvel entre outras situações como a continuidade dos serviços públicos de saúde realizados pelo consórcio justificam plenamente a manutenção da locação.

O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, dispõe:

Art. 74. É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial:

(...)

V - para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;"

2. Características Estratégicas do Imóvel

O imóvel situado na Rua João da Cruz Kreiling, nº 1085, tem sido utilizado como sede administrativa do CISAMURC de forma ininterrupta desde 2006, ou seja, há mais de 18 anos. Durante esse período, o espaço foi totalmente adaptado para atender às necessidades operacionais e administrativas do consórcio, tornando-se parte essencial do funcionamento de suas atividades.



O imóvel também está localizado em frente ao Hospital Santa Cruz de Canoinhas, ponto estratégico para o consórcio, pois facilita a entrega e retirada de documentos pelos municípios consorciados, além de permitir uma interação eficiente com os serviços hospitalares frequentemente utilizados.

Adicionalmente, o imóvel está situado próximo às principais vias do município de Canoinhas-SC, que se conectam diretamente às rodovias estaduais SC-280 e SC-477. Essa localização estratégica interliga a sede administrativa do consórcio com os demais 9 (nove) entes consorciados, garantindo acesso rápido e fácil a fornecedores e prestadores de serviços. Essa proximidade reduz custos operacionais, como os relacionados a fretes, transporte e deslocamento de equipes, promovendo maior eficiência nas atividades do consórcio.

A mudança para outro local implicaria em custos e dificuldades operacionais que inviabilizariam, de forma prática e econômica, a continuidade dos serviços com a mesma eficiência. Qualquer mudança de sede acarretaria não apenas custos financeiros e logísticos, mas também o risco de interrupção temporária das atividades administrativas e operacionais do consórcio. Como consequência, haveria impacto direto na prestação dos serviços de saúde à população dos entes consorciados, o que poderia comprometer a eficiência do Sistema Único de Saúde (SUS) na região.

3. Adaptações Realizadas e Impacto Financeiro de uma Mudança

Durante os anos de uso, o imóvel recebeu diversas adaptações específicas às necessidades do CISAMURC, incluindo:

- Instalação de aparelhos de ar-condicionado;
- Cabeamento estruturado para internet e servidores;
- Personalização do mobiliário para atender às operações do consórcio.

Essas adaptações foram realizadas para garantir a eficiência administrativa e operacional do CISAMURC, representando investimentos que não podem ser facilmente replicados em outro imóvel.



Uma mudança de sede implicaria:

- Custos elevados com transporte de móveis e equipamentos;
- Necessidade de novas adaptações para atender às mesmas condições operacionais;
- Interrupção temporária das atividades administrativas e operacionais.

Essa interrupção afetaria diretamente os serviços de saúde prestados pelo CISAMURC à população dos entes consorciados, acarretando ineficiência no funcionamento do Sistema Único de Saúde (SUS) na região. Isso comprometeria o objetivo principal do consórcio, que é facilitar a integração e o suporte às demandas de saúde pública, impactando negativamente os municípios.

Além disso, a manutenção no imóvel atual é a alternativa mais econômica e viável tendo em vista que o impacto financeiro de uma mudança superaria em muito o reajuste proposto no contrato de locação, que segue os índices do INPC, sendo de 4,60%, resultando em um aluguel mensal de R\$ 2.103,61 e anual de R\$ 25.243,32. Esse valor é compatível com os preços de mercado e não onera de forma desproporcional o orçamento do CISAMURC.

4. Observância dos Princípios da Administração Pública

A decisão de renovar o contrato de locação está alinhada com os princípios da economicidade e eficiência, uma vez que evita gastos desnecessários com a adaptação de um novo espaço e garante a continuidade das operações sem interrupções. Também observa o princípio da transparência, ao justificar a escolha com base em critérios técnicos e objetivos.

A renovação do contrato respeita os princípios constitucionais da economicidade, eficiência e continuidade do serviço público. A manutenção da sede administrativa no imóvel utilizado desde 2006, a localização estratégica em frente ao hospital e próxima às rodovias estaduais, bem como os custos reduzidos com logística, garantem que a decisão seja juridicamente segura e operacionalmente eficaz.

Além disso, evita-se o impacto negativo que uma mudança de sede causaria na continuidade dos serviços de saúde prestados à população, reforçando o compromisso do CISAMURC com a eficiência e a prestação adequada de serviços de saúde pública.

5. Reajuste Contratual e Compatibilidade com o Mercado

O reajuste de 4,60%, baseado no INPC, resultando em um aluguel mensal de R\$ 2.103,61 e anual de R\$ 25.243,32, é considerado justo, compatível com os preços de mercado e adequado às condições financeiras do CISAMURC.

6. Fundamentação Jurídica

A inexigibilidade de licitação encontra suporte jurídico claro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando:

- A inviabilidade de competição devido às características específicas do imóvel;
- A localização estratégica que atende às necessidades operacionais do consórcio;
- As adaptações já realizadas, que não seriam replicáveis sem custos adicionais.

III – CONCLUSÃO

Por todo o exposto, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros que escapam à análise dessa assessoria jurídica, conclui-se que a renovação contratual da locação do imóvel situado na Rua João da Cruz Kreiling, nº 1085, é juridicamente viável e plenamente justificada, com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A decisão de renovar o contrato deve ser fundamentada em critérios objetivos e legais, assegurando a transparência e eficiência na gestão dos recursos públicos.



O uso contínuo do imóvel como sede desde 2006, aliado à sua localização estratégica e às adaptações realizadas ao longo dos anos, demonstra que o imóvel atende às necessidades do CISAMURC de forma eficiente e econômica.

Ademais, a interrupção temporária das atividades administrativas, que seria inevitável em caso de mudança, afetaria diretamente a prestação dos serviços de saúde pública, comprometendo a eficiência do SUS e causando transtornos à população dos entes consorciados.

Portanto, a renovação do contrato é juridicamente segura, economicamente viável e essencial para garantir a continuidade e eficiência das atividades do CISAMURC.

Todavia, recomenda-se que o CISAMURC formalize os fundamentos apresentados em documento oficial, justificando a inexigibilidade de licitação para evitar questionamentos futuros.

Canoinhas/SC, 28 de novembro de 2024.

LEONARDO DE QUADROS

OAB/SC 64.048

