

PARECER TÉCNICO

Processo Administrativo nº 0301.01/2025

Contratação por Inexigibilidade nº 050/2025 do Município de Balsas, Maranhão.

Objeto: Locação de imóvel com no mínimo 280M² para atender acomodar o Setor de Imunização da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas/MA, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores.

1. Relatório

O presente relatório refere-se à análise técnica do processo administrativo que trata da contratação, por inexigibilidade de licitação, da locação de imóvel com no mínimo 280M² para atender acomodar o Setor de Imunização da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas/MA. A solicitação foi formalizada pelo setor demandante, que apresentou justificativa fundamentada em critérios técnicos, operacionais e econômicos, apontando a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em consonância com os dispositivos da Lei nº 8.245/1991.

Após o recebimento dos autos devidamente protocolados, a Agente de Contratação verificou a existência de manifestação emitida pela unidade de gestão patrimonial e operacional, na qual se analisou a compatibilidade do imóvel com as necessidades administrativas e funcionais do programa. A análise técnica foi favorável, tendo em vista a adequação da estrutura física do imóvel proposto, bem como a inexistência de propriedade pública ou outro espaço disponível que atendesse às condições necessárias para a implementação do serviço.

Na sequência, o locador indicado foi formalmente consultado e instado a apresentar a documentação de habilitação jurídica e fiscal, conforme os requisitos estabelecidos na Lei nº 14.133/2021. O interessado respondeu tempestivamente, demonstrando anuência com a proposta e encaminhando a documentação exigida para análise preliminar.

Os documentos apresentados incluem:

- Certidão de registro do imóvel em nome do proponente, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União;
- Documentação pessoal do proprietário (RG e CPF);
- Comprovante de endereço atualizado;
- Declaração de inexistência de impedimentos legais para contratação com a Administração Pública.

Os documentos apresentados serão analisados nas etapas subsequentes do processo, com vistas à verificação de sua regularidade jurídica e conformidade com os critérios legais e administrativos aplicáveis à contratação.

2. Da verificação da regularidade da Inexigibilidade que originou a contratação

Em atendimento à solicitação da autoridade competente, o Órgão Gerenciador encaminhou a documentação que instrui o processo administrativo referente à contratação direta por



inexigibilidade de licitação, observando os dispositivos legais pertinentes. A análise técnica foi realizada com base nos documentos que seguem, devidamente inseridos nos autos:

● **Justificativa da Inexigibilidade de Licitação:**

A contratação direta encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação nos casos em que for inviável a competição, notadamente na locação de imóvel cujas características de localização e instalações tornem necessária sua escolha específica. No presente caso, a Administração justificou a inviabilidade de competição com base na adequação do imóvel identificado às necessidades da unidade de saúde a ser implantada, considerando aspectos técnicos, operacionais e logísticos que não são plenamente atendidos por outros imóveis disponíveis na localidade.

Nos termos do §5º do referido artigo, a contratação direta por inexigibilidade exige o cumprimento cumulativo de requisitos específicos, os quais foram devidamente observados no processo:

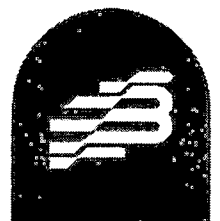
- I – Avaliação prévia do imóvel, considerando seu estado de conservação, os custos com eventuais adaptações (quando necessários) e a estimativa de amortização desses investimentos, tendo em vista o tempo de uso previsto;
- II – Certificação quanto à inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às exigências da contratação;
- III – Justificativa fundamentada que comprove a singularidade do imóvel em relação ao atendimento da demanda pública, demonstrando que sua escolha representa uma solução vantajosa sob os aspectos técnicos, econômicos e administrativos.

A análise documental demonstrou que o imóvel proposto atende aos critérios legais, apresentando-se como alternativa compatível com as finalidades da Administração, dentro das exigências de legalidade, oportunidade e conveniência. A justificativa, portanto, encontra-se devidamente fundamentada e em conformidade com os pressupostos legais que regem a inexigibilidade.

● **Estudo Técnico Preliminar (ETP):**

O Estudo Técnico Preliminar elaborado no âmbito da Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, com base nas informações fornecidas pela Secretaria Municipal de Saúde, apresenta e justifica a necessidade de contratação de imóvel destinado à continuidade das atividades do Setor e Imunização de Balsas/MA, garantir que a população tenha acesso ininterrupto aos serviços vacinais, especialmente considerando as campanhas de imunização que são essenciais para o controle de doenças transmissíveis. A descontinuidade na oferta desses serviços pode levar a consequências graves para a saúde coletiva, como surtos de doenças que poderiam ser prevenidas por meio de vacinas adequadas e oportunas. Diante desse cenário, é necessário reconhecer que a problemática não se restringe ao aspecto físico da falta de um espaço adequado, mas envolve uma série de implicações diretas para a saúde da população.

Atualmente, o posto encontra-se instalado em imóvel anteriormente locado pela gestão municipal anterior, cujo contrato expirou com o encerramento do mandato. Embora o imóvel mantenha condições estruturais satisfatórias, a permanência da Administração no local carece de respaldo jurídico-formal, o que compromete a legalidade da ocupação e expõe a gestão a riscos administrativos e legais, além de ameaçar a continuidade dos serviços prestados.



Nesse cenário, o ETP evidencia que a celebração de um novo contrato de locação com o atual proprietário do imóvel ocupado constitui-se como a solução mais viável e vantajosa sob os aspectos técnico, operacional e econômico.

A decisão fundamenta-se, inicialmente, na continuidade do serviço público essencial, assegurando que não haja interrupções nas atividades de imunização, cuja prestação à população deve ocorrer de forma ininterrupta. A manutenção no mesmo imóvel elimina os custos e os riscos operacionais relacionados a mudanças, obras de adequação ou instalações em novo endereço, garantindo, assim, eficiência na gestão do serviço.

O imóvel já foi avaliado quanto à sua estrutura física, compatibilidade técnica e adequação funcional, havendo pleno conhecimento por parte da administração sobre sua infraestrutura, acessibilidade, e condições sanitárias. Tal histórico favorece a redução de riscos e a agilidade na execução das atividades, dispensando novas análises estruturais e adaptações.

Do ponto de vista econômico, a escolha evita despesas adicionais com mobilização, transporte, reformas e adaptação de ambientes, representando um custo-benefício amplamente favorável para o Município. O valor de locação foi definido com base em laudo técnico de avaliação, o que assegura a conformidade com os preços praticados no mercado e garante a vantajosidade da contratação.

Adicionalmente, a possibilidade de negociação direta com o atual proprietário, já familiarizado com as demandas da administração pública, contribui para facilidade na gestão contratual, eventuais ajustes ou ampliações necessárias ao longo da vigência do contrato.

A contratação proposta se alinha às diretrizes do Sistema Único de Saúde, resguarda a legalidade do ato administrativo e assegura a manutenção de um serviço público essencial, com a estrutura já consolidada e aprovada tecnicamente pelos setores competentes. Dessa forma, o ETP conclui pela pertinência e viabilidade da contratação pretendida, recomendando a adoção das providências legais para formalização do ajuste. Diante de todo o exposto, opina-se pela viabilidade e pertinência da celebração de novo contrato de locação com o atual proprietário, como solução mais racional, eficiente e compatível com o interesse público, atendendo às necessidades da administração municipal e da população usuária dos serviços.

- ***Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária:***

Em atendimento à necessidade de regularização contratual referente à locação do imóvel atualmente ocupado pelo Setor de Imunização da Secretaria Municipal de Saúde, foi elaborado o Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, com o objetivo de estabelecer o valor de mercado para a locação do referido bem, conforme exigência legal para contratações públicas.

A avaliação foi realizada pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Balsas, seguindo a NBR 14.653-2 da ABNT, por meio do método comparativo direto de dados de mercado, técnica reconhecida e apropriada para esse tipo de análise. O estudo considerou 18 elementos avaliativos essenciais para a finalidade da locação. Tal quantidade de amostras é considerada suficiente para assegurar confiabilidade estatística ao modelo utilizado, que se baseou em regressão linear múltipla.

O imóvel avaliado, situado na Rua Antônio Jacobina, nº 1319, quadra 17, lote 04, Centro, possui área edificada de 285m² e se mostrou compatível com as necessidades operacionais do serviço público a que se destina. A vistoria foi realizada de forma conjunta com a avaliação estrutural e econômica, garantindo um diagnóstico preciso das condições físicas e funcionais do espaço.



O valor locatício mensal definido foi de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), montante considerado compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme demonstrado no laudo. O documento foi assinado por profissional legalmente habilitado, inscrito no CREA/MA, conferindo plena validade técnica e jurídica ao seu conteúdo.

Diante do exposto, considera-se que o Laudo Técnico de Avaliação atende plenamente aos requisitos legais, técnicos e formais, sendo instrumento suficiente para justificar o valor da locação pretendida. Ressalta-se que sua elaboração representa medida essencial para a instrução processual e comprova a vantajosidade econômica da contratação.

Portanto, opina-se favoravelmente à aceitação do referido laudo como base para a contratação, nos termos da legislação vigente, assegurando a legalidade, transparência e eficiência do processo de locação.

• **Declaração do Locador:**

O locador apresentou declaração formal de ciência e concordância com todas as condições contratuais estipuladas pela Administração, comprometendo-se a disponibilizar o imóvel nas condições técnicas, jurídicas e administrativas exigidas. Foi igualmente anexada carta-proposta contendo os valores pretendidos para a locação, bem como a descrição dos termos iniciais da negociação, o que reforça a transparência e a clareza das tratativas entre as partes.

• **Certidões e Documentação do Locador:**

A documentação apresentada pelo locador, pessoa física, foi submetida à análise quanto à regularidade jurídica, fiscal e cadastral. Foram examinadas certidões negativas de débitos federais e municipais, documentação pessoal, comprovante de propriedade do imóvel devidamente registrado em cartório competente e declaração de inexistência de impedimentos legais para contratar com a Administração Pública.

O conjunto documental analisado comprova que o proponente encontra-se apto à formalização do contrato, em conformidade com os requisitos legais previstos nos arts. 63 e 69 da Lei nº 14.133/2021. A verificação atesta a capacidade jurídica e fiscal do locador, conferindo segurança ao processo e legitimando a continuidade da tramitação.

Após análise dos documentos apresentados, constatou-se que o procedimento de inexigibilidade foi conduzido em conformidade com os dispositivos legais aplicáveis, atendendo aos requisitos técnicos e jurídicos exigidos. O processo apresenta os elementos necessários para garantir segurança jurídica, transparência e a continuidade da contratação.

3. Dos documentos de habilitação

No âmbito do processo de contratação por inexigibilidade, foram apresentados os documentos de habilitação necessários para comprovar a regularidade e a aptidão do locador em atender às exigências contratuais. A documentação apresentada, que se encontra devidamente anexada aos autos, compreende:

a) Documentação Jurídica:

- Escritura pública do imóvel, registrada no cartório competente, comprovando a regularidade de propriedade.
- Documento de identidade do proprietário do imóvel

b) Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista



- Certidão Negativa de Débitos (CND), emitida pela Receita Federal, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e INSS (Instituto Nacional do Seguro Social).
- Certidões de Regularidade Municipal.

c) Capacidade Técnica:

- Laudo técnico de avaliação e condição estrutural elaborado por profissional habilitado, atestando as condições estruturais e de conservação do imóvel.

d) Certidões de Idoneidade:

- Declaração formal do representante legal atestando a inexistência de impedimentos legais para a locação do imóvel e para contratar com a administração pública.

A análise criteriosa dos documentos apresentados evidenciou que o locador atende integralmente às exigências legais e regulamentares aplicáveis ao processo de contratação.

Dessa forma, a documentação de habilitação foi considerada regular e suficiente, conferindo segurança jurídica à continuidade do procedimento administrativo e ao cumprimento dos objetivos previstos na contratação.

4. Da conclusão

Diante da instrução processual apresentada, das análises técnicas e jurídicas realizadas e da observância aos princípios da economicidade, eficiência e isonomia, verifica-se que estão presentes os requisitos legais que autorizam a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, certifica-se a viabilidade da contratação direta, considerando a adequação do imóvel às necessidades da Administração, a inexistência de alternativas públicas disponíveis e a conformidade da documentação apresentada pelo particular.

Encaminham-se os autos à Secretaria Municipal de Licitação e Contratos para adoção das providências subsequentes à formalização do contrato, nos termos da legislação vigente.

Balsas/MA, 07 de abril de 2025.


Cleidinalva Borges Barbosa Neves
Agente de Contratação

