



CRM-PB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA PARAÍBA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP
INEXIGIBILIDADE – ART. 74,V – Lei Nº 14.133/21

Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022

Locação de Imóveis

PROCESSO SEI Nº: 25.15.000003891-0	CRMPB
---	--------------

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS:

INEXIGIBILIDADE – Locação de Imóveis - Art. 74, V – Lei Nº 14.133/21

1.1. Este Estudo Técnico Preliminar - ETP constitui a primeira etapa do planejamento da contratação, definindo o interesse público e a solução ideal para o objeto em epígrafe.

1.2. Dessa forma, o presente documento tem o intuito de avaliar a viabilidade (técnica, econômica e legal) da contratação pretendida, bem como o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência e demais peças processuais, em estrita conformidade com as diretrizes do art. 74,V da Lei nº 14.133/2021.

2. ÁREA(S) REQUISITANTE(S)

2.1. Coordenação de Delegacias do CRM-PB

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

3.1.A necessidade de locação de nova sala para a Quarta Delegacia Regional do CRM-PB decorre do fato de que o contrato de locação atualmente vigente estará ativo somente até o dia 01 de dezembro de 2025, tornando imprescindível a avaliação e contratação prévia de um novo imóvel que atenda às necessidades operacionais, assegure melhores condições de atendimento aos médicos e esteja alinhado ao planejamento estratégico e ao princípio da economicidade, além disso a sala tem se apresentado como ambiente inadequado para representatividade institucional.

3.2. O artigo 51 da Lei nº 14. 133/2021, por sua vez, 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", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

3.3. Por seu turno, o sobredito inciso V do *caput* do artigo 74 assinala que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, *"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha"*.



3.4. Da leitura desses dispositivos, extrai-se conclusão no sentido de que quando a Administração adota o regime jurídico da Lei nº 14.133/2021, entre os vários imóveis que podem satisfazer as condições por ela desejadas para ocupação, não mais se encontra na esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação. A solução será, necessariamente, a realização de processo licitatório.

3.5. Por outro lado, se somente um único imóvel for capaz de atender à necessidade da Administração, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

3.5.1. 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;

3.5.2. certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e

3.5.3. justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

MODELO DE LOCAÇÃO

3.6. A contratação utilizará a modalidade tradicional, nos termos do inciso I do art. 3º da IN SEGES/ME Nº 103/2022:

Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

CONSULTA PÚBLICA A ÓRGÃOS OU ENTIDADES PÚBLICAS

3.7. Conforme o disposto no artigo 5º, incisos I e II, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, o Conselho Regional de Medicina do Estado da Paraíba – CRM-PB realizou as devidas consultas junto ao sistema a outros órgãos e entidades da Administração Pública, com o objetivo de verificar a disponibilidade de imóveis que possam atender às suas necessidades por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia. No entanto, até a data de elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, o sistema ainda não havia retornado resultados, não sendo possível identificar imóveis adequados por meio dessa ferramenta.

3.8. Assim, o CRM-PB cumpre as exigências legais, demonstrando que todas as alternativas no âmbito da Administração Pública foram adequadamente consideradas antes de prosseguir com a contratação de



imóvel por meio de locação no mercado privado, por meio de inexigibilidade nos termos do art. 74,V da Lei 14.133/21 e da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

Os requisitos apresentados a seguir constituem os elementos essenciais para seleção de imóvel destinado ao funcionamento da Quarta Delegacia Regional do CRM-PB, considerando a necessidade institucional de garantir neutralidade, representatividade, acesso adequado e eficiência no atendimento.

1. Acesso independente e exclusivo - entrada direta da rua, sem circulação por dentro de clínica, comércio ou ambientes de terceiros; Este critério é essencial para preservar a neutralidade institucional e evitar a aparência de vinculação com atividades privadas, condizente com a natureza fiscalizatória do CRM-PB;

2. Localização central e de fácil acesso - o imóvel deve estar na região central de Cajazeiras, próximo a serviços essenciais (bancos, transporte, comércio e fluxo médico), garantindo a facilidade de deslocamento aos médicos da região e permitindo maior visibilidade institucional;

3. Compatibilidade econômica com o orçamento do CRM-PB - o valor de locação deve ser compatível com o mercado local e condizente com a realidade das demais delegacias regionais. A opção escolhida deve representar relação custo–benefício favorável à Administração.

Da classificação dos serviços:

4.1. O(s) serviço(s) objeto desta contratação são caracterizados como **comuns**, visto que se enquadram no conceito definido no art. 6º, inc. XIII, da Lei nº 14.133, de 2021;

Da Natureza dos Serviços

4.2. O serviço é enquadrado como continuado, tendo em vista tratar-se de um serviço específico com prazo definido a ser realizado no período de cinco anos, nos termos do art. 6º, inciso XVI, da Lei nº 14.133/2021.

Da Garantia Contratual:

4.3. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, por se tratar de serviços de baixa complexidade.

Sustentabilidade:

4.4. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e observado a legislação correlata:

4.4.1. Adoção de critérios ambientais, sociais e econômicos nas contratações, considerando todo o ciclo de vida dos produtos ou serviços;



- 4.4.2.** Preferência por produtos e serviços que apresentem menor impacto ambiental e social;
- 4.4.3.** Estímulo à inovação tecnológica e à adoção de práticas sustentáveis pelos fornecedores;
- 4.4.4.** Transparência e publicidade nas contratações, incluindo a divulgação dos critérios de seleção e avaliação dos fornecedores;
- 4.4.5.** Soluções que viabilizem o incentivo ao desenvolvimento de sistemas de gestão ambiental e empresarial voltados para a melhoria dos processos produtivos e ao reaproveitamento dos resíduos sólidos, incluídos a recuperação e o aproveitamento energético;

5. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Fundamentação: Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração; (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

5.1. Consta no Plano de Contratação Anual – PCA 2024 para o exercício de 2025, estando assim alinhada com o planejamento deste órgão.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

6.1. A descrição da solução como um todo, foi baseada na análise dos aspectos técnicos e econômicos da solução, a serem executados de acordo com a disponibilidade de recursos orçamentários e atendendo a demanda do setor solicitante,

6.2. Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição do imóvel.

6.3. O objeto a ser contratado, levando em consideração suas características e com base nas justificativas acima, possui natureza continuada podendo, assim, cumprir a previsão contida na Lei 14.133/21, desde que tenha segurança jurídica, responsabilidade técnica e notória especialização.

6.4. Os requisitos legais para a contratação por inexigibilidade de licitação, estão elencados no artigo 74 inciso V da Lei Federal 14.133/21:

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.:

6.5. Desta forma, sugere-se que seja adotado a contratação por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74,V, da Lei nº 14.133/2021, em função do objeto da contratação.



7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Fundamentação: Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

7.1. A quantidade estimada é a locação de 01 (uma) sala comercial, destinada à instalação do CRM-PB, sendo esta suficiente para atender integralmente à necessidade identificada. A definição por unidade única decorre da natureza indivisível do objeto e da finalidade específica da contratação.

Item	Código PNCP	Imóvel	Área total (m²)	Aluguel	Encargos Mensais	Encargos Anuais	Total Anual
1	4316	1	35,39m²	R\$ 1.500,00	R\$ 0,00 (água e condomínio já incluídos)	R\$ 0,00	R\$ 18.000,00

7.2. O critério utilizado para se apurar a estimativa da quantidade pretendida, foi o valor informado nas documentações apresentadas.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

8.1. Em atendimento à determinação contida no inciso III, do art. 10º, do Decreto Estadual nº 46.187 de 28 de janeiro de 2025, para o presente estudo técnico, o levantamento de mercado se configura como um passo fundamental nesse processo, uma vez que possibilita a análise detalhada e criteriosa do cenário de fornecedores, serviços e produtos disponíveis no mercado.

8.2. Os Acórdãos TCU 2383/2014 e 214/2020-Plenário, assim orientam:

“A Administração, por ocasião do planejamento de suas contratações, deve identificar, previamente à elaboração das especificações técnicas e à cotação de preços, um conjunto representativo dos diversos modelos existentes no mercado que possam atender completamente suas necessidades, de modo a caracterizar a realização de ampla pesquisa de mercado e evitar o direcionamento do certame para modelo específico pela inserção no edital de características atípicas.”

8.3. Após levantamento, não identificamos alternativas de solução no mercado para o problema apresentado que não seja a aquisição na forma descrita nesse estudo.



8.4. A locação de imóveis comerciais por órgãos públicos é prática consolidada no Brasil, especialmente para fins administrativos em localidades onde não há imóveis próprios disponíveis. A Lei nº 14.133/2021 e a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, aplicada por analogia, estabelecem que a escolha da solução deve ser precedida de ampla análise de mercado, considerando alternas técnicas, econômicas e operacionais.

8.5. Entre as soluções possíveis para atender à necessidade de instalação da Quarta Delegacia do CRM-PB em Cajazeiras foram consideradas:

8.6. Aquisição de imóvel: Embora represente uma solução definitiva, a aquisição demanda disponibilidade orçamentária elevada, processo licitatório complexo e tempo incompatível com a urgência da demanda. Além disso, não há previsão de investimento patrimonial no plano estratégico da autarquia para essa localidade.

8.7. Permanência no imóvel atual: o imóvel atualmente ocupado não mais atende aos requisitos operacionais, estruturais e de acessibilidade exigidos para o funcionamento adequado do CRM-PB. A renovação contratual implicaria em manutenção de limitações que comprometem a eficiência e a qualidade do serviço público prestado.

8.8. Locação de nova sala comercial: Trata-se da solução mais viável e vantajosa, considerando a possibilidade de adaptação imediata, a compatibilidade com os requisitos técnicos e a economicidade. A locação no modelo facilites, pois o prédio disponibiliza, serviço de segurança eletrônica, recepcionista no térreo, limpeza condominial, administração de condomínio, em síntese, será no modelo de condomínio, onde o CRM-PB não contrata apenas a locação do espaço físico, mas também os serviços de condomínio como todo, permitindo flexibilidade contratual, menor custo inicial e atendimento célere à demanda institucional.

8.9. A escolha pela locação de nova sala comercial está tecnicamente justificada pela inexistência de alternas públicas, pela inadequação do imóvel atual e pela urgência da necessidade. Economicamente, representa a solução com melhor relação custo-benefício, considerando os custos de adaptação, operação e manutenção ao longo do ciclo de vida da contratação.

8.10. Com base nas informações obtidas, foi possível estabelecer parâmetros adequados para garantir a contratação eficiente, vantajosa e alinhada ao interesse público, observando os princípios da economicidade, eficiência previstos na legislação.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

Fundamentação: Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21).

9.1. O valor estimado para a contratação é de R\$ 18.000,00 (Dezoito mil reais), sendo o valor mensal para o aluguel de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais).

9.2. Os valores referentes ao condomínio e ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) são variáveis e diretamente influenciados pela localização, tipologia e características físicas e funcionais do imóvel.

9.3. O valor estimado da contratação foi elaborado seguindo as diretrizes Constantes do disposto no § 1º do art. 23 da Lei 14.133/21 e IN SEGES /ME Nº 65, de 7 de julho de 2021, e está estimada em R\$



18.000,00 (Dezoito mil reais).

9.4. Para subsidiar a contratação pretendida, foi realizada pesquisa de preços com o objetivo de verificar a faixa de preços praticada no mercado, bem como aferir as condições usuais de locação.

9.5. O critério/parâmetros utilizados para se apurar a estimativa do valor pretendido foi **determinado conforme as diretrizes e metodologias estabelecidas no § 4º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e na IN SEGES /ME Nº 65, DE 7 DE JULHO DE 2021**. Esta estimativa, juntamente com sua memória de cálculo e os documentos de suporte, deverá subsidiar e compor o Termo de Referência.

9.6. Consideramos, desta forma, a realização da pesquisa de preços e a sua justificativa, como base no § 4º do art. 23 da Lei n. 14.133/2021 e IN SEGES /ME Nº 65, de 07 de julho de 2021.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

10.1. De acordo com o art. 47 da Lei 14.133/2021 as licitações/contratações de serviços deverão atender ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, devendo ser considerados: a responsabilidade técnica; o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens; o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

10.2. A Súmula 247 do TCU nos orienta neste sentido:

É obrigatória a admissão da adjudicação por item e não por preço global, nos editais das licitações para a contratação de obras, serviços, compras e alienações, cujo objeto seja divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo ou perda de economia de escala, tendo em vista o objetivo de propiciar a ampla participação de licitantes que, embora não dispondo de capacidade para a execução, fornecimento ou aquisição da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas, devendo as exigências de habilitação adequar-se a essa divisibilidade.

10.3. De forma imperativa, o parcelamento é a regra, embora somente seja obrigatório se houver vantagem para a Administração, devidamente justificada no processo.

10.4. O objeto da contratação não é viável de parcelamento, em razão das características do pretenso objeto contratual e sua especificidade. No presente caso, trata-se de locação de imóvel único, de forma que o parcelamento do objeto não se revela possível, uma vez que a solução é única.

10.5. Desta forma, o parcelamento, no presente caso, se torna técnica e economicamente inviável, pelas condições técnicas requeridas para sua execução.

10.6. Assim, afasta-se o caráter de parcelamento.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO;

Fundamentação: Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).



11.1. Para garantir a regularidade, eficiência e conformidade da contratação de locação do imóvel, serão adotadas as seguintes providências previamente à celebração do contrato:

11.1.1. Vistoria técnica do imóvel selecionado: Será realizada vistoria presencial para verificar as condições estruturais, elétricas, hidráulicas, de acessibilidade e segurança do imóvel, com emissão de laudo técnico emitido por profissional competente, atestando, inclusive, se o valor da locação está de acordo com o praticado no mercado.

11.1.2. Adequações físicas e funcionais: Caso necessário, serão previstas adaptações mínimas no imóvel, como instalação de rede lógica, ajustes de layout, climatização e sinalização, conforme os requisitos operacionais deste órgão. A viabilidade e os custos dessas adaptações sendo considerados na análise de vantajosidade da contratação.

11.1.3. Obtenção de licenças e autorizações: O imóvel deverá possuir alvará de funcionamento, certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros e demais licenças exigidas pela legislação municipal e estadual. A documentação será exigida como condição para assinatura do contrato.

11.1.4. Formalização da proposta e análise jurídica: Após a seleção da proposta, será realizada análise jurídica da minuta contratual e dos documentos apresentados pelo proponente, garantindo segurança jurídica à contratação.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES;

Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes. (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

12.1. Com a efetivação da locação da nova sala, é possível que surjam as seguintes necessidades:

12.1.1. Contratação de empresa de transporte/mudança;

12.1.2. Contratação de empresa para elaboração de divisórias;

12.1.3. Contratação de empresa para elaboração e instalação de cortinas, persianas, etc.;

12.1.4. Compra e/ou instalação de condicionador(es) de ar;

12.1.5. Contratação de serviços de projeto de arquitetura.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO

Fundamentação: Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

13.1. Não se vislumbra a ocorrência de possíveis impactos ambientais gerados pela contratação em estudo.

14. RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS

Fundamentação: Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)



14.1. A locação do imóvel proporcionará uma série de benefícios institucionais, operacionais e econômicos, em consonância com o Art. 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. A seguir, destacam-se os principais resultados esperados:

14.1.1. Continuidade e melhoria da prestação dos serviços públicos, com ganhos em economicidade, eficiência operacional e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis;

14.1.2. Infraestrutura adequada ao desempenho das atividades institucionais, contribuindo para a valorização dos servidores e para a imagem institucional do CRM-PB;

14.1.3. Bem-estar dos colaboradores e profissionais atendidos;

14.1.4. Local adequado às normas de acessibilidade e de segurança;

14.1.5. Melhor relação custo-benefício, comparada às outras soluções propostas;

14.1.6. Implementação de práticas de sustentabilidade;

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

15.1. Considerando os pressupostos apresentados, considero a possível contratação viável, tendo em vista a descrição da necessidade apresentada, que conforme demonstrado no presente Estudo Técnico Preliminar, mostra-se possível e importante para eficiência da execução da demanda, no qual constitui área de competência deste órgão.

João Pessoa - PB, data da assinatura eletrônica via SEI.

Gláucia Paula de Araújo
Coordenadora de Delegacias
Matrícula 80

Histórico de Revisões

Versão Criada em	VERSÃO
___/___/___	1.0
Versão Modificada em	VERSÃO
___/___/2025	