Estudo Técnico Preliminar

1. Descrição da necessidade

A locação de um imóvel, objeto desse processo, pretende atender a necessidade da Secretaria de Saúde Municipal com um local para funcionamento do Almoxarifado Geral de Suprimentos da Saúde, que é responsável pelo recebimento, armazenamento, conservação e distribuição dos insumos utilizados em toda a rede de saúde pública municipal.

A demanda apresentada nesse estudo, parte da necessidade de manter as características atuais do serviço. O Almoxarifado Geral de Suprimentos da Saúde está instalado em um baração, que atualmente atende às necessidades, com contrato de locação desde o ano de 2014 e o contrato 67/2019 tem vigência até 26/04/2024 não sendo mais permitida sua prorrogação.

Em suma a solicitação da locação do imóvel indicado, conforme o objeto do processo de inexigibilidade, se justifica devido a sua singularidade, apresentando características que atendam a necessidade informada neste estudo.

2. Área requisitante

Secretaria Municipal de Saúde.

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Diante da singularidade do objeto, faz-se vantajoso manter a locação do imóvel que já atende ao fim específico do serviço.

Há de se considerar como fator para escolha da manutenção da locação a arquitetura do imóvel, que comporta os materiais armazenados, além de apresentar área para recepção, e separação.

A localização do imóvel é favorável para o acesso dos veículos de transporte de carga pesada.

4. Levantamento de Mercado

Considerando a conveniência, a economicidade e a eficiência, foi realizada pesquisa no mercado imobiliário municipal, através de sites com catálogo de imóveis disponíveis para locação, sendo realizada visita para explorar os espaços disponíveis.

Diante das características necessárias, o imóvel ora escolhido foi o único que atendeu as prerrogativas do serviço de saúde.

Não se apresentou como vantajoso para a municipalidade a aquisição de imóvel, uma vez que os custos dele decorrentes, com manutenção e conservação ou a reforma para adequações às condições necessárias para o funcionamento, representam grande investimento de recurso financeiro, sendo a locação de um imóvel compatível com as necessidades uma opção que oferece menor risco, mediante termos contratuais.

5. Descrição da solução como um todo

Como solução para atender a necessidade do Almoxarifado Geral de Suprimentos da Saúde, que intenta manter as características do local de acesso aos fornecedores que realizam

entregas de forma continuada, apresenta-se como solução a contratação da locação do imóvel já ocupado, atendendo ao interesse público uma vez que não há imóvel de propriedade da municipalidade disponível tampouco terreno próprio na região central e de fácil acesso, conforme informa o Setor de Patrimônios da Prefeitura Municipal de Itapetininga.

Insta informar que foi atestado pelo setor de Patrimônios da Prefeitura Municipal de Itapetininga, conforme documento em anexo, a inexistência de imóvel público que atendam ao serviço. Tampouco se faz viável a construção de um imóvel, visto os custos de terreno, material e contratação de mão de obra especializada. Compreende-se que a locação do imóvel, conforme termos do artigo 74, inc. V, § 5º da Lei 14.133, configura a solução para atender à necessidade.

O Contrato terá vigência de 12 meses.

O presente processo onerará a ficha orçamentária nº 184.

6. Estimativa das Quantidades a serem contratadas

Contratação de locação de 1 imóvel com pagamento mensal, sendo 12 parcelas anuais.

7. Estimativa do Valor da Contratação

Considerando pesquisa sobre a média do valor do m² praticado pelo mercado imobiliário do município e a pesquisa de imóveis que apresentassem as características necessárias, foi encontrado apenas 1 imóvel que atendesse aos interesses da Secretaria de Saúde.

8. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não é viável o parcelamento, objeto indivisível.

9. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há histórico de contratação do objeto pretendido.

10. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O objeto deste processo de inexigibilidade de licitação, com fundamento no Artigo 74, Inciso V, da Lei n° 14.133 de 01/04/2021 encontra-se alinhado com a Lei Orçamentária Anual do Município, relacionado na programação de contratação do exercício de 2024.

11. Resultados Pretendidos

A contratação do objeto intenta que a Administração Pública Municipal mantenha a qualidade no recebimento, armazenamento e distribuição de insumos de saúde e derivados.

Almeja-se com a contratação garantir as condições para o funcionamento do serviço, mantendo eficácia e eficiência na reposição de estoque das unidades de saúde do município.

12. Providências a serem adotadas

Não deverá ser necessário investimentos para promover adequações no imóvel objeto desse processo de inexigibilidade.

13. Possíveis Impactos Ambientais

Dada a natureza do objeto não se verifica impactos ambientais relevantes.

14. Declaração de Viabilidade

A partir do explanado nesse estudo técnico preliminar, figura a vantajosidade da locação do imóvel frente a construção. Quando analisada a relação custo-benefício a contratação é de menor impacto financeiro.

Conclui-se, por fim, que se mostra viável a formalização de contrato de locação de imóvel para atender em completo às necessidades da Secretaria de Saúde.

15. Responsáveis:

Ana Laura C. Recart, CPF [redacted], escriturária, Departamento de Apoio Estratégico.

Vivian Loyola, CPF [redacted], escriturária, Departamento de Apoio Estratégico.

Depto. de Gestão Suprimentos e Contratos
04
Fl. nº

PROTOCOLO nº 13767/1/2024

Solicitação de formalização de contrato de locação de imóvel não residencial, através de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no Artigo 74, Inciso V, da Lei n° 14.133 de 1º de abril de 2021, com objetivo abrigar o **Almoxarifado Geral de Suprimentos da Saúde**, por 12 meses, passível de prorrogação.

ANÁLISE DE RISCO

RISCOS DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

RISCOS - FASE DE PLANEJAMENTO

Risco 1	Deficiência na definição da demanda.		
Probabilidade	Baixa	Dano potencial	
		Dimensionar erroneamente a demanda.	
Ação Preventiva			Responsável
Utilizar dados apresentados no ETP e conhecimento do escopo, amplo levantamento de mercado especializado.			Equipe de Planejamento da Contratação.
Ação de Contingência			Responsável
Expandir ou readaptar a demanda inicial.			Equipe de Planejamento da Contratação.

Risco 2	Não aprovação do Estudo Técnico ou do Termo de Referência.		
Probabilidade:	Baixa	Dano potencial	
		Atraso no processo de contratação.	
Ação Preventiva			Responsável
Instruir o ETP e o TR de forma que atenda todas às disposições aplicadas ao objeto a ser contratado.			Equipe de Planejamento da Contratação.
Ação de Contingência			Responsável
Exposição clara do embasamento legal para a contratação do objeto.			Equipe de Planejamento da Contratação.

Risco 3	Irregularidade fiscal do contratado.		
Probabilidade	Baixa	Dano potencial	
		Impossibilidade de contratação por não atender as exigências quanto as obrigações fiscais do imóvel, do locador PF ou PJ ou da representante do proprietário do imóvel.	
Ação Preventiva			Responsável
Verificação da regularidade na fase inicial do processo de inexigibilidade.			Equipe de Planejamento da Contratação.
Ação de Contingência			Responsável
Orientar o contratado sobre a necessidade de regularização em tempo hábil para a realização do processo.			Equipe de Planejamento da Contratação.

RISCOS – GESTÃO DO CONTRATO

Risco 4	Inércia frente a fiscalização das obrigações contratuais. Falha ou omissão no registro dos atos e fatos do contrato.		
Probabilidade	Moderada	Dano potencial	
		Má qualidade do objeto contratado, podendo gerar custos com adequação do imóvel, manutenção da estrutura do imóvel ou avarias em materiais e equipamentos devido as condições do imóvel.	
Ação Preventiva			Responsável
Conhecimento do gestor e fiscal nos termos contratuais, conhecimento sobre às características do imóvel e orientação sobre notificação e abertura de processo para averiguação de possível inexecução contratual.			Gestor e Fiscal do Contrato
Ação de Contingência			Responsável
Aplicação de sanções administrativas.			Gestor e Fiscal do Contrato

Risco 5	Descumprimento das obrigações fiscais pela contratada.		
Probabilidade	Moderada	Dano potencial	
		Impedimento de pagamento	
Ação Preventiva			Responsável
Orientar o contratado sobre a necessidade da manutenção das condições fiscais iniciais do contrato e a verificação recorrente da regularidade fiscal do contratado e do objeto.			Gestor e Fiscal do Contrato
Ação de Contingência			Responsável
Aplicação de sanções administrativas.			Gestor e Fiscal do Contrato

Avaliação Qualitativa dos Riscos

A seguir encontra-se a matriz de avaliação qualitativa dos riscos identificados na contratação.

PROBABILIDADE DE RISCOS		
BAIXA	**MODERADA**	**ALTA**
Risco 1	Risco 4	-
Risco 2	Risco 5	-
Risco 3	-	-

Gravidade nas consequências

Através da matriz, percebe-se que existem riscos de baixa e moderada probabilidade, desse modo as ações de prevenção registradas nesse processo administrativo deverão ser adotadas.

Dpto. de Gestão Suprimentos e Contratos

S. nº 07

Memorando Interno PMI/SMS/DAE/00204/2024

Itapetininga, 08 de março de 2024.

Da: Secretaria Municipal de Saúde
Para: Comissão de Avaliação de Aluguéis de Imóveis.
Ref.: Protocolo 13767/1-2024 – formalização contrato de locação de imóvel para abrigar o Almoxarifado Geral de Suprimentos da Saúde.

Trata-se o presente expediente da solicitação de formalização de contrato de locação de imóvel não residencial, através de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no Artigo 74, Inciso V, da Lei n° 14.133 de 1º de abril de 2021, com objetivo abrigar o Almoxarifado Geral de Suprimentos da Saúde, por 12 meses, passível de prorrogação.

1. JUSTIFICATIVA DE INTERESSE PÚBLICO:

A locação de um imóvel, objeto desse processo, pretende atender a necessidade de da Secretaria de Saúde em manter o funcionamento do Almoxarifado Geral de Suprimentos da Saúde

Considerando que o setor gerencia insumos de enfermagem e derivados, além de itens de alimentação, expediente e limpeza, utilizados nas rotinas de atendimento da rede de saúde pública municipal.

O setor é responsável pelo recebimento, armazenamento, controle de estoque e distribuição dos insumos para uso nas unidades de saúde, contribuindo assim para o funcionamento das mesmas de maneira eficiente, com o material necessário para realizar serviços voltados a promoção à saúde, prevenção e tratamento a enfermidades do município.

O imóvel, objeto desse processo, atende às normas legais para armazenamento de insumos de saúde de forma manter a qualidade do material, protegendo de eventos de natureza climática, otimizando os recursos materiais e humanos, demonstrando uma gestão comprometida com o uso do erário público.

A contratação da locação atenderá ao interesse público sendo que não há imóvel de propriedade da municipalidade disponível ou terreno próprio para sua construção, conforme informa o Setor de Patrimônios da Prefeitura Municipal de Itapetininga.

Em suma a solicitação da locação de imóvel, conforme o objeto do processo de inexigibilidade, se justifica devido a sua singularidade, apresentando características que atendam a necessidade informada no estudo técnico preliminar.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel comercial possui estrutura física que atende as necessidades do setor, com área de 452m² dividida: 01 cozinha; 01 sala com laje; 01 sala no porão e 02 sanitários.

Localização: rua Maria do Bonsucesso Proença de Moraes nº 266, Centro, Itapetininga/SP, CEP: 18.214-570

3. DADOS DO LOCADOR:

Benedito Lencioni de Araújo

RG: [redacted]

CPF: [redacted]

Endereço: rua Joaquim Antônio de Oliveira nº 373, Vila Maria, Itapetininga/SP

4. DADOS DO REPRESENTANTE:

Sedna Empreendimentos Imobiliários Ltda

CNPJ: 06.199.155/0001-85

Endereço: rua Virgílio de Rezende nº 463, Centro, Itapetininga/SP

Telefone: (15) 3271-1999

E-mail: sednaimobiliaria@gmail.com / botelho-60@hotmail.com

5. INFORMAÇÃO RELEVANTES:

Acostado a este expediente, consta pesquisa de mercado de imóveis com padrões semelhantes e em local aproximado, demonstrando valores superiores ao proposto pelo locador.

Há de ser considerado que o imóvel apresenta características singulares, que embasaram a escolha.

A proposta do locador é de R$ R$ 4.288,54 (quatro mil, duzentos e oitenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos) mensais. O pagamento do IPTU fica por conta do locador.

6. INFORMAÇÃO DA FICHA DE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

O presente processo onerará a ficha orçamentária **184** MANUTENÇÃO DO BLOCO ATENÇÃO PRIMÁRIA. Elemento de despesa 39: OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA. Subelemento 10: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

7. INDICAÇÃO DE GESTORES:

Indicamos para gestores do presente contrato:

Gestor: JOESY JEKSON DE CAMARGO, assessor de relações institucionais IV, CPF [redacted]

Fiscal: MARIA ANGÉLICA FERREIRA SACHI, servente, CPF [redacted]

Sem mais para o momento, aproveitamos o ensejo para externar nossos votos de elevada estima e consideração.

Solange Dionízia de Barros Oliveira
Secretária Municipal de Saúde

Depto. de Gestão Suprimentos e Contratos

Fls nº 09

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO:

1.1. O presente Termo de Referência tem como objetivo a formalização de contrato de locação de imóvel não residencial, através de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no Artigo 74, Inciso V, da Lei n° 14.133 de 1º de abril de 2021, com objetivo abrigar o **Almoxarifado Geral de Suprimentos da Saúde**, por 12 meses, passível de prorrogação.

2. DA JUSTIFICATIVA:

2.1. A realização de contrato de locação de imóvel pretende atender a necessidade de local para o funcionamento do **Almoxarifado Geral de Suprimentos da Saúde**, unidade responsável pelo recebimento, armazenamento, controle de estoque e distribuição dos insumos para uso nas unidades de saúde, contribuindo assim para o funcionamento das mesmas de maneira eficiente, suprindo o quantitativo de material necessário para realizar serviços voltados a promoção à saúde, prevenção e tratamento a enfermidades do município. A decisão da municipalidade em manter o funcionamento do setor no imóvel atualmente ocupado pelo serviço, intenta dar continuidade na rotina de atendimento ao serviço de saúde pública, mostrando-se também a solução com menor impacto econômico para a municipalidade.

3. FUNDAMENTAÇÃO:

3.1. Visando dar subsídio a tomada de decisão na escolha do imóvel a ser locado, foi elaborado um Estudo Técnico Preliminar apresentando as informações sobre a viabilidade contratação.

3.2. Realçamos que a Administração não possui outro imóvel próprio que atenda às necessidades requeridas de acordo com os fundamentos do Artigo 74, Inciso V, da Lei n° 14.133 de 1º de abril de 2021. Assim a locação do imóvel, de acordo com finalidades precípuas da administração, atende a orientação do instrumento legal.

4. DAS CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS AO OBJETO:

4.1. O imóvel localizado na rua Maria do Bonsucesso Proença de Moraes nº 266, Centro, Itapetininga/SP, CEP 18.214-57 apresenta histórico de uso para fins de armazenamento de insumos de saúde.

4.2. Trata-se de barracão comercial com área de 452m² dividida: 01 cozinha; 01 sala com laje; 01 sala no porão e 02 sanitários, cujo preço mensal de locação perfaz a quantia de R$ 4.288,54 (quatro mil, duzentos e oitenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos).

4.3. Deverá ser atestado através de vistoria:

4.3.1. Ausência de vazamento hidráulico e as louças, metais e válvulas deverão estar

em perfeitas condições de utilização;

4.3.2. Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da construção;

4.3.3. Ausência pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras.

4.3.4. Janelas, portas e portões devem estar perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

4.3.5. O sistema de climatização deverá estar em condições de funcionamento;

4.3.6. O sistema elétrico deverá estar em perfeitas condições de uso e de acordo com as diretrizes normativas técnicas legais.

4.4. As manutenções corretivas relacionadas ao imóvel quando decorrentes de seu processo construtivo ou decorrentes de eventuais vícios ou defeitos, anteriores a locação são de responsabilidade do proprietário do imóvel.

5. DOS DEVERES DO LOCADOR

5.1. Conforme termos do contrato.

6. DOS DEVERES DO LOCATÁRIO

6.1. Conforme termos do contrato.

Depto. de Gestão Suprimentos e Contratos

25

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPETININGA
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO
SETOR DE COMPRAS

JL SOFT

MAPA DE PREÇO - ANALÍTICO - POR CÓDIGO

Exercício: 2024

Página: 1/1

Justificativa: ATUALMENTE O ALMOXARIFADO GERAL DE SUPRIMENTO DA SAÚDE ESTÁ INSTALADO NO IMÓVEL OBJETO DESTE REQUERIMENTO, PORTANTO, A MANUTENÇÃO DO IMÓVEL É DE INTERESSE DA SECRETARIA DE SAÚDE. CONSIDERANDO QUE NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DO CONTRATO Nº 67/2019, ORIUNDO DA DISPENSA DE LICITAÇÃO FAZ-SE NECESSÁRIA A REALIZAÇÃO DO PROCESSO DE INEXGIBILIDADE Nº 7/2024.

Processo: Inexigibilidade nro. 7/2024 **Valor Total Proc.:** **0,00** **Valor Total Mapa:** **51.462,48**

Item	Quantidade	Unidade	Cd. Produto	Descrição
0001	12,0000	MESES	018.003.00005.0	LOCAÇÃO DE IMÓVEL - Localização: rua Maria do Bonsucesso Proença de Moraes nº 266, Centro, Itapetininga/SP, CEP: 18.214-570 - O imóvel comercial possui estrutura física que atende as necessidades do setor, com área de 452m² dividida: 01 cozinha; 01 sala com laje; 01 sala no porão e 02 sanitários.

Cd. Fornecedor / Marca	Razão Social	CNPJ/CPF	Qd. Cotada	Valor Unitário	Valor Desconto	Valor Imposto	Valor Líquido
120550	SEDNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	06199155000185	12,0000	4.288,5400	0,00	0,00	51.462,48

MAIS INFORMAÇÕES

Fornec.	Contato / Garantia	Condição de Pagamento	Validade	Telefone / Prazo de Entrega	Total Proposta	Total Comprado / Valor Frete
120550		0 dias	0 dias		51.462,48	**51.462,48** / 0,00

ITAPETININGA, 27 de Março de 2024.

SOLANGE D. B. OLIVEIRA
Secretária Municipal de Saúde

Autorização/ Carimbo
Secretário responsável

Rocemeire Anselmo da Conceição
CPF: [redacted]
RG: [redacted]
Prefeitura Municipal Itapetininga

Carimbo
Departamento de Suprimentos

DA: SECRETARIA MUNICIPAL DE NEGÓCIOS JURÍDICOS E PATRIMÔNIO
PARA: DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO

Expediente Administrativo nº 13.767/1/2024
Parecer nº 1100/2024

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ABERTURA DE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. IMÓVEL CUJAS CARACTERÍSTICAS DE INSTALAÇÃO E DE LOCALIZAÇÃO CONDICIONAM SUA ESCOLHA. POSSIBILIDADE MEDIANTE O PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. AVALIAÇÃO PRÉVIA, INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DEMONSTRAÇÃO DE SINGULARIDADE DO IMÓVEL. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES.

Trata-se de pedido de parecer jurídico a respeito da possibilidade de formalização de contrato de locação do imóvel localizado na Rua Maria do Bonsucesso Proença de Moraes, nº 266, centro, destinado à instalação do Almoxarifado Geral de Suprimentos da Saúde, através da Secretaria Municipal de Saúde, conforme justificativas apresentadas.

A esse respeito, passo a tecer as seguintes considerações.

Conforme relatado pela Secretaria interessada, o imóvel em questão já vem sendo utilizado para esta finalidade nos últimos cinco anos, objeto do Contrato nº 67/2019, que terá vigência até 26/04/2024. Consignaram a singularidade do imóvel, que apresenta localização ideal, além de já contar com infraestrutura e adaptações necessárias para o regular funcionamento dos serviços. Asseveram, ainda, que o local atende de forma adequada às necessidades da Administração.

A Secretaria interessada, manifestando expressamente o interesse na locação e consequente manutenção dos serviços no referido local, consignou razões

como custo-benefício, localização e singularidade do imóvel. Desta forma, pugna pela formalização da locação, mediante Inexigibilidade de Licitação, conforme justificativas apresentadas.

No que concerne à pretensão de celebração de contrato de locação para o imóvel indicado, visando atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, releva notar que o artigo 2º da Lei nº 14.133/21 estabelece:

> *Art. 2º Esta Lei aplica-se a:*
>
> *I - alienação e concessão de direito real de uso de bens;*
>
> *II - compra, inclusive por encomenda;*
>
> ***III - locação;***
>
> *IV - concessão e permissão de uso de bens públicos;*
>
> *V - prestação de serviços, inclusive os técnico-profissionais especializados;*
>
> *VI - obras e serviços de arquitetura e engenharia;*
>
> *VII - contratações de tecnologia da informação e de comunicação.*

Insta apontar, desta forma, que a regra é a **realização de certame licitatório**, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas na própria lei. Especificamente no que respeita à locação de imóveis, a nova Lei de Licitações estabeleceu:

> *Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, 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.*

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre

as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, a saber:

> *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.*

Conforme leciona Matheus Carvalho[1], *"(...) apenas a infungibilidade do*

[1] CARVALHO. MATHEUS. Nova Lei de Licitações Comentada e Comparada. Matheus Carvalho, João Paulo Oliveira, Paulo Germano Rocha, 3 ed. rev. Atual. e ampl. Salvador: Editora JusPodivm, 2023, p. 272.

bem correlacionada à necessidade específica da Administração é que permitem a contratação direta da locação de imóvel. Não sendo esse o caso, há necessidade de realização de licitação e avaliação prévia do bem. Deve-se levar em consideração, ainda o seu estado de conservação, os custos de adaptação e do prazo de amortização dos investimentos necessários."

Portanto, deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho[2]:

> *As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.*

Nesse entendimento, é importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de

---

[2] JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.

licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

Assim, será viável a contratação direta quando as características de determinado imóvel, incluindo a sua localização, forem essenciais para cumprir a finalidade da Administração Pública. Deve ser observado, ainda, o disposto no art. 44[3] da Lei, justificando-se a escolha entre a compra e a locação com estudo técnico.

No caso em tela, a Secretaria interessada apresentou justificativas, indicando que, diante das características necessárias, o imóvel em comento é o único que atende as necessidades do serviço a ser instalado no local. Enfatizou que o valor da locação está compatível com o mercado, e que eventual aquisição não se revelou vantajosa, dados os custos envolvidos, além de representar um alto investimento financeiro.

Assevere-se que, para que seja legítima a formalização de locação mediante Inexigibilidade de Licitação, o atendimento a todos os requisitos estampados no dispositivo legal supracitado deverá ser devidamente comprovado pela Secretaria Consulente.

Nessa esteira, cumpre apontar que o processo se encontra devidamente instruído com as justificativas quanto à escolha do imóvel e ao valor do aluguel. Consta, ainda, laudo de vistoria do imóvel e informação de que não há imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

No tocante à disponibilidade financeira e orçamentária para esta

[3] Art. 44. Quando houver a possibilidade de compra ou de locação de bens, o estudo técnico preliminar deverá considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa.

contratação, observa-se ainda que o processo se encontra instruído com a Nota de Reserva de Dotação nº 343/2024.

Quanto à necessária publicidade do ato, é de se ressaltar que a Lei Federal n.º 14.133/21 priorizou a divulgação das contratações por meio do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), além de o parágrafo único do artigo 72 do supracitado diploma normativo exigir que 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.

Diante de todo o exposto, entendo que a hipótese aventada no presente procedimento administrativo poderá ser subsumida ao previsto no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, razão pela qual, **desde que atendidas as recomendações supra, opina-se pela possibilidade de adoção da inexigibilidade de licitação no presente caso.**

Por derradeiro, **repise-se que somente competirá ao Administrador Público (Prefeito e Secretário Municipal correlato) a análise da conveniência e oportunidade da contratação por inexigibilidade de licitação**, não tendo o presente parecer jurídico *per si* o condão de imprimir qualquer direcionamento na seara do poder discricionário desses agentes públicos.

É o parecer, s.m.j.

Itapetininga/SP, 19 de abril de 2024.

Taryn de Morais Diniz
OAB 404.241

TERMO DE RATIFICAÇÃO

MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 07/2024 – PROCESSO N° 13.767/2024

OBJETO: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA FORMALIZAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O ALMOXARIFADO GERAL DE SUPRIMENTOS DA SAÚDE POR 12 MESES.

Considerando a necessidade da Administração Municipal e por tudo mais que consta no processo em contratar a empresa**: SEDNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 06.199.155/0001-85 no TOTAL R$ 51.462,48** (Cinquenta e um mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e quarenta e oito centavos) de acordo com a Requisição de Compras nº 3778/2024; em anexo e em face da justificativa da Secretaria Municipal de Saúde de acordo com o parecer Nº 1.100/2024 da Secretaria de Negócios Jurídicos e por tudo mais contido no presente processo, isto posto no uso das atribuições legais a mim conferidas e em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/21 e suas atualizações considera-se **RATIFICADO** o presente processo, **AUTORIZANDO** a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, conforme documentos em anexo, conforme o que preceitua o artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21 e posteriores atualizações.

Itapetininga, 24 de abril de 2024

Solange Dionízia de Barros Oliveira
Secretária Municipal de Saúde