



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

PARECER Nº 0018/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 86279/2024;

ORIGEM: Secretaria Municipal de Assistência Social (SMAS);

OBJETO: Locação de imóvel comercial urbano situado na Av. República Argentina, 1961 - Vila Maracanã, CEP: 85.852-018, com matrícula nº 35.404 no Cartório de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu, com Inscrição Imobiliária nº 10.1.30.17.0388.001, para instalação do Serviço de Acolhimento de Jovens e Adultos com Deficiência em Residência Inclusiva (Residência Inclusiva I), localizado na cidade de Foz do Iguaçu/PR, mantido pela Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social

VALOR: R\$ 69.600,00 (sessenta e nove mil e seiscentos reais)

EMENTA: Direito Administrativo. Contratação Direta. Inexigibilidade de Licitação. Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. Artigos 72 e 74, inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021. Ressalvas e Recomendações.

1. DO RELATÓRIO

Trata-se de parecer sobre processo de inexigibilidade de licitação para **locação de imóvel** de propriedade de **TEREZINHA BOIARSKI**, CPF 021.748.609-61, com a finalidade de instalação do Serviço de Acolhimento de Jovens e Adultos com Deficiência em Residência, da Secretaria Municipal de Assistência Social (SMAS).

Anexo ao feito os seguintes artefatos, nesta ordem:

- **1-1.7** SMAS- REPUBLICA (Arquivo compactado contendo: Documento de formalização de demanda – DFD; Estudo técnico preliminar – ETP; Termo de referência – TR; Declaração do Ordenador de Despesas; Registro de necessidades – RN; Declaração de indicação de gestor e fiscal; Portaria nº 79623/2024 gestor e fiscais; Declaração de cotação de preços)
- **1.8-1** SMAS- REPUBLICA (Arquivo compactado contendo: documentos adicionais do processo: Ata de abertura dos envelopes; Memorando nº 7077/2024 da designação de servidores; MI - Memorando nº 19509/2024 de solicitação de imóvel público próprio; Nomeação da Comissão Portaria nº 78573; Parecer da Comissão nº 1865/2024; MI Memorando nº 54698/2024 da solicitação de Laudo do Patrimônio; MI Memorando nº 56263/2024 sobre a vistoria; Ata reunião CPABI nº 15/2024; MI Memorando nº 56472/2024 da Avaliação CPABI; IPTU (Terezinha); Terezinha – 6º Termo aditivo ao contrato nº 139/2018 RII 1.18 - Ficha contrato)
- **1.19-1** SMAS- REPUBLICA (Outro arquivo compactado com mais documentos relativos ao processo: RG e CPF Terezinha; Certidões



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

federal, estadual, municipal, trabalhista Terezinha; Registro imóvel matrícula nº 35404; Certidão negativa imóvel; Lista de verificação (demandante) - nº 270/2024; Consulta CRC; ETP - Estudo Técnico Preliminar nº 571/2024; Memorando nº 65480/2024

- Minuta contrato
- Autorização de Abertura do Processo
- Lista de verificação (agente de contratação)

Os artefatos de planejamento encontram-se devidamente assinados pelos respectivos responsáveis, via sistema SID (Lei Municipal nº 4.536/2017, Decreto Municipal nº 28.900/2021), indicando uma devida segregação de funções (art. 5º, art. 7º, §1º e art. 169, §3º, II, da Lei nº 14.133/2021 e art. 16 do Decreto nº 32.398/2024).

Finda a fase de planejamento da contratação, o processo veio à análise e parecer desta Procuradoria, na forma do art. 53, §§1º e 4º da Lei nº 14.133/2021, bem como art. 197, inciso III do Decreto Municipal nº 32.398/2024.

É o relatório. Passo a fundamentar.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

De partida, cabe esclarecer que a finalidade deste parecer jurídico é orientar o Gestor Público quanto às exigências legais para a prática de determinado ato administrativo sob o aspecto jurídico-formal.

Isso porque, esta Procuradoria não tem competência legal para examinar aspectos técnicos outros ou de mérito, inclusive sindicatar quanto à veracidade dos documentos e informações carreados aos autos, cabendo ao gestor, ao final, acolher ou não as razões deste opinativo, decidindo, em todo caso, se os elementos encartados no processo atendem ao interesse público e demais princípios norteadores das contratações públicas (art. 5º da NLCC).

No tocante à análise do enquadramento legal da pretensa contratação, de início destaco que o inciso III, do art. 2º, estabelece que a Lei nº 14.133/2021, aplica-se a locações.

Importa reforçar que o art. 37, XXI, da CF/88 impõe à Administração Pública, como regra geral, a obrigação de licitar. Entretanto, tal imposição ressalva algumas hipóteses, previstas na legislação infraconstitucional, isentando a Administração Pública da referida obrigação. São, por exemplo, os casos de



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

licitação dispensada, de dispensa e de **inexigibilidade de licitação**, institutos diversos previstos nos arts. 72 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

O art. 51 da Lei nº 14.133/2021, em reflexo constitucional, indica que a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado conservação, dos custos de adaptação e do prazo de amortização dos investimentos necessários, ressalvado o disposto no inciso V, do caput, do art. 74 desta Lei.

Em outras palavras: a regra para a locação de imóveis é a deflagração de processo licitatório, exceto quando as características de instalação e de localização de um imóvel tornem necessária à sua escolha, caso em que se procederá à contratação direta via inexigibilidade de licitação.

A inexigibilidade trata das hipóteses em que é **inviável a competição**. O raciocínio é o de que a licitação, em si, é um procedimento competitivo. Logo, se não há como promover uma competição, então não há licitação. Assim, torna-se inviável a licitação no caso de inexigibilidade, em vista de manifesta **inviabilidade de competição**.

No que respeita a previsão legal de contratações diretas por inexigibilidade de licitação, o art. 74 da Lei 14.133/2021 prescreve que:

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

I - 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;

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.

A regulamentação municipal dada pelo Decreto Municipal nº 32.398/2024 dispõe no mesmo sentido:

"Art. 196. Para os fins disposto neste Decreto, consideram-se:



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

I - Contratação direta; hipótese de contratação decorrente de dispensa ou de inexigibilidade de licitação;

*III - inexigibilidade de licitação: **forma de contratação de bens e serviços em todos os casos em que inviável a competição**, nos termos do art. 74 da Lei Federal no 14.133/2021, e das hipóteses exemplificativas previstas nos incisos I a V, do mencionado dispositivo;"*

Em que pese o rol do art. 74 seja meramente exemplificativo, a hipótese em tela aparenta se amoldar à hipótese específica descrita no inciso V, visto tratar-se de locação de imóvel que, conforme argumentação da SMAS, detém características de instalação e localização que fazem necessária sua escolha.

Feitas essas breves considerações, passo a explanar sobre o aspecto instrutório/formal em vias de contratação direta:

*"O art. 72 da Lei nº 14.133/21, ao mesmo tempo em que permitiu a contratação direta por meio de dispensa ou inexigibilidade, também impôs uma série de requisitos para que se possa contratar desta maneira. Em verdade, **a maioria das obrigações listadas na referida norma não deixa de ser documentos básicos que se exigiria em qualquer outro certame ou contratação.**" (destaque nosso) (HEINEN, Juliano. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 4ª, revista, atualizada e ampliada. Ed. São Paulo: Editora Juspodvm, 2024. p. 607.)*

Nessa linha, é possível verificar que o processo apresenta, no cabível, o conteúdo mínimo obrigatório previsto nos incisos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021 e art. 197 do Decreto Municipal nº 32.398/2024.

Em especial, sem adentrar no mérito, vislumbro que a DFD, ETP e o TR apresentam os requisitos essenciais legalmente previstos (DFD: art. 72, I, da Lei nº 14.133/2021 e art. 87 do Decreto Municipal nº 32.398/2024; ETP: arts. 6º, XX; 18, I; § 1º, § 2º, da Lei nº 14.133/2021 e art. 91 do Decreto Municipal nº 32.398/2024; TR: arts. 6º, XXIII; 18, II, 40, §1º, da Lei nº 14.133/2021 e art. 98 do Decreto Municipal nº 32.398/2024).

Caso o ETP apresentado seja uma versão resumida, isto é, limite-se aos requisitos mínimos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do art. 18 §2º, da Lei nº 14.133/2021, deve a origem justificar os requisitos não aplicáveis à hipótese.

No que se refere aos documentos da fase de planejamento, cito que há lista de verificação preenchida por agente público da SMAS (Patrik Nicolau Brill),



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

com ateste de que foram cumpridos os requisitos da fase preparatória supracitados. Há, do mesmo modo, lista de regularidade elaborada e assinada digitalmente pela Agente de Contratação designada (Naiara Thalysiane Ferreira).

Primeiramente, ressalto que o DFD é documento que viabiliza o planejamento e objetiva a racionalização das contratações (art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021). Na forma do regulamento, o artefato apresentado contempla a estrutura formal mínima definida no art. 87 do Decreto Municipal nº 32.398/2024.

Consta da descrição da necessidade pública a ser sanada, elaborada pela SMAS no ETP (páginas 1 a 4):

*"A presente demanda visa à **locação de imóvel para a Residência Inclusiva I (RI I)**, situada no município de Foz do Iguaçu/PR, em conformidade com as diretrizes da Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais e no escopo da Proteção Social Especial de Alta Complexidade do Sistema Único de Assistência Social (SUAS). Este imóvel será utilizado para a prestação do Serviço de Acolhimento Institucional a jovens e adultos com deficiência em situação de dependência, que não possuem condições de autossustentabilidade ou de retaguarda familiar.*

A contratação de um novo imóvel se faz imprescindível para garantir a continuidade dos serviços, tendo em vista o término iminente do contrato vigente. O imóvel atual, apesar de ter atendido às exigências durante o período de vigência, não poderá ser renovado por limitações contratuais, e não há instalações públicas que atendam às exigências de acessibilidade e aos parâmetros normativos aplicáveis. O imóvel a ser locado deve observar rigorosamente as diretrizes impostas pela Lei nº 14.133/2021 e pelo Decreto Municipal nº 32.398/2024, especialmente no que tange aos requisitos de acessibilidade, segurança, e adequação ao público-alvo desta política pública.

O presente Estudo Técnico Preliminar fundamenta a escolha pela locação de um imóvel com características adequadas ao cumprimento desses objetivos, e está embasado em um levantamento detalhado das soluções disponíveis no mercado. Essa análise considerou não apenas o custo-benefício da locação, mas também a viabilidade técnica, as condições contratuais e os impactos sociais e econômicos que uma eventual interrupção deste serviço causaria à Administração e aos usuários. A decisão pela locação de um imóvel está amparada pela excepcionalidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que as características de instalação e localização são condições essenciais para a continuidade dos serviços.



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

De acordo com o Censo Demográfico 2010, do IBGE, 45,6 milhões de brasileiros ou 23,9% da população total, têm algum tipo de deficiência - visual, auditiva, física ou intelectual; 25,8 milhões (26,5%) são mulheres, 19,8 milhões (21,2%) são homens. Do total, 38,4 milhões de pessoas vivem em áreas urbanas e 7,1 milhões em áreas rurais.

...

Destas pessoas, que correspondem a aproximadamente cerca de 6,7% da população brasileira apresenta deficiência em grau severo, o que implica em algum nível de dependência, conforme os tipos de deficiência definidos pelo Censo Demográfico do IBGE. Esse percentual reflete a realidade enfrentada pelo município de Foz do Iguaçu, que atualmente mantém duas unidades de Residência Inclusiva (RI I e RI II), cada uma com capacidade para atender até 10 jovens e adultos com deficiência severa, garantindo atendimento especializado e individualizado, conforme os parâmetros da Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais.

Atualmente, a **Residência Inclusiva I** está instalada em um imóvel locado, por meio do **Contrato nº 139/2018**, resultante da **Licitação nº 80/2018**, com vigência prevista até **01/02/2025**. Em face do término iminente deste contrato, a Secretaria Municipal de Assistência Social, por meio do [Memorando Interno nº 19509/2024](#), buscou junto à Secretaria Municipal de Administração alternativas para identificar um imóvel público próprio que atendesse às especificações exigidas pelo Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome (MDS) para a correta prestação dos serviços de acolhimento institucional. Todavia, foi constatado que não há imóveis públicos disponíveis no acervo do município que atendam às exigências normativas e às condições técnicas necessárias para a continuidade dos serviços da Residência Inclusiva I, o que impõe à Administração Pública a obrigação de manter as atividades ininterruptas, em conformidade com os princípios da continuidade do serviço público e da proteção integral à pessoa com deficiência, assegurados pelo art. 23 da Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

Diante disso, considerando a impossibilidade de utilizar um imóvel próprio, a locação de um imóvel é medida imprescindível para garantir a continuidade dos serviços. Neste contexto, o processo licitatório será conduzido por meio de **inexigibilidade de licitação**, conforme previsto no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, em razão das características de instalação e localização específicas do imóvel necessário. A Administração promoveu a ampla divulgação nos diários oficiais e nos portais de transparência, assegurando o cumprimento dos princípios da publicidade e transparência, além de buscar soluções que atendam aos requisitos previstos para a prestação de um serviço de alta



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

complexidade, conforme estabelecido nas normativas federais e municipais aplicáveis."

Concernente ao ETP, menciono que o art. 44 da Lei nº 14.133/2021, preconiza que quando houver possibilidade de compra ou locação de bens, o estudo técnico deverá considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa. Nesse tear, assim se manifestou a SMAS no artefato (item III.1.1, páginas 8 e 9 e item III.3, páginas 11 e 12):

"Alternativas de Solução Consideradas

- **Aquisição de Imóvel:**

- A aquisição de um imóvel, com a consequente responsabilidade pela construção, reforma e manutenção, foi considerada uma alternativa. Entretanto, esta opção foi descartada devido aos custos elevados e ao tempo necessário para a adaptação do imóvel às exigências de acessibilidade e às normas vigentes. Além disso, a Administração Pública não possui orçamento disponível para a aquisição de bens patrimoniais de tal magnitude no exercício corrente.
- **Justificativa técnica:** A compra e adaptação do imóvel não se mostraram viáveis em termos de prazo, custo-benefício e necessidade urgente de continuidade do serviço.

- **Construção de Edificação:**

- A construção de uma nova edificação adaptada às necessidades específicas do serviço de acolhimento institucional foi outra alternativa analisada. No entanto, essa solução demandaria um período prolongado de execução e elevados investimentos, além de ser inviável considerando a urgência da necessidade de continuidade do serviço.
- **Justificativa técnica:** A construção de uma edificação também foi descartada devido ao tempo necessário para execução da obra e à complexidade financeira envolvida.

- **Locação de Imóvel:**

- A locação de um imóvel que atenda às especificações necessárias, incluindo acessibilidade, espaço suficiente para abrigar até 10 (dez) usuários e uma equipe técnica especializada, foi identificada como a solução mais adequada. A locação permite uma resposta imediata à necessidade da Residência Inclusiva I, sem a necessidade de investimentos em infraestrutura por parte da Administração.
- **Justificativa técnica e econômica:** A locação é a solução mais vantajosa, pois evita os custos e o tempo inerentes à aquisição ou construção de um imóvel. Além disso, o



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

levantamento de mercado indicou a disponibilidade de imóveis que atendem às especificações técnicas e localização necessária, conforme pesquisa realizada em imobiliárias locais e estudo de contratos similares.

Escolha da solução

Em primeiro momento, a fim de responder essa demanda, foi realizado o processo de chamamento público, garantindo a possibilidade de recebimento de propostas que se adequem aos requisitos necessários para funcionamento da unidade, considerando que houve a apresentação de 02 (duas) propostas de residências: com representante de respectivos proprietários: Terezinha Boiarski e Vanderlei Elcio Cidral, pessoas físicas. É importante frisar que o imóvel objeto da locação serve como sede para a RI I desde 2018, e de acordo com a demandante o mesmo atende às finalidades precípua da administração pública.

*Considerando que o imóvel da senhora Terezinha Boiarski atende os critérios de escolha pelo menor preço oferecido e por estar localizado em área estratégica com fácil acessibilidade, inclusive à rede de outros serviços públicos nos seus arredores, a proposta satisfaz o interesse público como melhor escolha para a solução mediante locação de imóvel, **por meio de contratação direta por inexigibilidade**, com base na Lei 14.133/2021, Artº 74, Inciso V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

O imóvel, administrado pela proprietária, TEREZINHA BOIARSKI, brasileira, inscrita no CPF 021.748.609-61; situa-se na Avenida República Argentina nº 1961 - Vila Maracanã, nesta cidade de Foz do Iguaçu-PR, o imóvel possui os espaços necessários para instalação da unidade de acolhimento RI I de forma eficaz, atendendo aos requisitos legais e dispostos no edital de chamamento público.

*O Imóvel está dentro do quadrante estabelecido no edital, situado à Avenida República Argentina, n. 1961, Vila Maracanã, no município de Foz do Iguaçu/PR, destinada à **Residência Inclusiva I - RI I**, para utilização das atividades relacionadas a Secretaria Municipal de Assistência Social de Foz do Iguaçu - PR, com 270,12 m² de área privativa, Inscrição Imobiliária nº 10130170388001, matrícula nº 35.404 do Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu. dividido em duas edificações: uma edícula que possui 01 sala, 01 banheiro e uma lavanderia; com edifício da frente composto sala de estar, cozinha, copa, 05 quartos, 02 banheiros para PCD, com varanda, garagem, jardim e quintal.*



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

Conclusão da Prospeção de Soluções: Com base nas análises realizadas, a permanência no imóvel atual foi considerada a solução mais viável e adequada, tanto do ponto de vista técnico quanto econômico. A renovação do contrato de locação garantirá a continuidade dos serviços essenciais do CREAS II, sem interrupções ou custos adicionais elevados, além de preservar o atendimento adequado à população em situação de vulnerabilidade.

...

Após um estudo comparativo detalhado, identificamos que a locação de imóvel para a unidade **Residência Inclusiva I** é a solução que melhor atende às necessidades da Administração, garantindo eficiência, custo-benefício e adequação às exigências legais e operacionais. Esta escolha foi baseada nas seguintes justificativas técnicas e econômicas:

- a) **Custo-Benefício:** A locação apresenta-se como uma opção economicamente mais viável em comparação à aquisição de imóveis, principalmente devido ao menor investimento inicial requerido e à flexibilidade contratual.
- b) **Adequação e Localização:** O imóvel selecionado atende plenamente às necessidades operacionais da unidade, estando localizados em área estratégica que facilitam o acesso aos serviços básicos de saúde, assistência social e demais serviços essenciais como escolas e farmácias.
- c) **Chamamento Público:** Conforme o artigo 79, parágrafo único da Lei nº 14.133/2021, optou-se pela realização de um chamamento público para prospecção do mercado imobiliário, garantindo transparência e obtenção das melhores condições de mercado devido à limitada oferta de imóveis adequados na região central.
- d) **Continuidade e Manutenção:** A solução proposta inclui considerações sobre a continuidade do serviço e os aspectos de manutenção do imóvel. Será estabelecido no contrato cláusulas específicas que obriguem o locador a manter o imóvel em condições adequadas de uso, além de prever serviços periódicos de manutenção que possam ser necessários durante o período de locação.
- e) **Integração de Serviços e Sistemas:** A solução não contempla apenas a locação do espaço físico, mas também a integração com sistemas de gestão necessários para o funcionamento eficiente das unidades, garantindo que todas as atividades sejam realizadas de forma integrada e eficaz.

(...)

Conclusão



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

Com base na análise do processo de seleção e nas necessidades identificadas para a Residência Inclusiva I, conclui-se que a presente contratação é viável e adequada para atender à demanda de locação de imóvel destinada à continuidade dos serviços de Proteção Social Especial de Alta Complexidade.

Durante o processo de chamamento público e após a abertura dos envelopes, para o lote correspondente a Residência Inclusiva I, foram apresentadas duas propostas. A proposta do imóvel situado na Avenida República Argentina, 1961, Vila Maracanã, Foz do Iguaçu, atendeu com o menor preço, como também atendeu plenamente aos requisitos técnicos, legais e estruturais estabelecidos no Documento de Formalização da Demanda (DFD) e nas normas aplicáveis. O imóvel ofertado proporciona as condições necessárias para o desenvolvimento das atividades da Residência Inclusiva I, tais como acessibilidade e localização estratégica que favorecem a inclusão social da população atendida.

A singularidade do imóvel e sua adequação ao serviço pretendido reforçam a justificativa para a contratação direta por inexigibilidade de licitação, em conformidade com o art. 74, inciso V, e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021. Não foram identificadas alternativas mais vantajosas ou imóveis que oferecessem as mesmas condições nas proximidades, conforme o levantamento de mercado.

Portanto, considerando que o presente Estudo Técnico Preliminar, elaborado pelos integrantes da equipe de planejamento da contratação em harmonia com o disposto no art. 9º da Instrução Normativa SEGES no 58/2022, considerando as análises de alternativa de atendimento das necessidades elencadas pela área requisitante e os demais aspectos normativos, conclui pela VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO - uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade, para atender as demandas socioassistenciais de Foz do Iguaçu/PR, proporcionando um ambiente adequado e seguro para o desenvolvimento das atividades da Residência Inclusiva I."

Quanto aos pressupostos da locação de imóvel via inexigibilidade de licitação, o art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021 define que:

§ 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;



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

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.

Em idêntico sentido, o art. 204 do Decreto Municipal nº 32.398/2024 apregoa que:

Art. 204. Na contratação por inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, quando for para comprar ou alugar um determinado bem imóvel, 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, pela Diretoria de Patrimônio e Almoxarifado da Secretaria Municipal da Administração ou equivalente nas Fundações e Autarquias, 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.

Parágrafo único. Quando houver a possibilidade de compra ou de locação de imóvel, o estudo técnico preliminar deverá considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa.

Tocante à avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e custos de adaptação (inciso I), a Demandante apresentou Laudo de Vistoria nº 003/2024, emitido pela Supervisão de Patrimônio – Divisão de Bens Imóveis da Diretoria de Patrimônio e Almoxarifado, vinculada à Secretaria Municipal da Administração, acompanhado de fotografias do imóvel (doc. 1.14).

Em resumo o Laudo de Vistoria do Imóvel destinado à Residência Inclusiva I apresenta como principais constatações:

- **Fachada:** Pintura e grade em péssimo estado de conservação.
- **Sala:** Piso e pintura em regular estado; forro, porta e janela em bom estado.



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

- **Quartos:** Quarto 1: Tudo em bom estado. Quartos 2, 3, 4 e 5: Pintura em péssimo estado; demais itens em bom estado.
- **Banheiros:** Banheiro 1: Piso, paredes e porta em péssimo estado; demais itens em bom estado. Banheiro 2: Piso, paredes e porta em regular estado; demais itens em bom estado.
- **Cozinha:** Piso e paredes em regular estado; forro, porta e janela em bom estado.
- **Edícula:** Banheiro: Paredes em péssimo estado; demais itens em bom estado.
- **Escritório:** Piso e pintura em regular estado; forro, porta e janela em bom estado. Lavanderia: Pintura, porta e janela em péssimo estado; piso em regular estado.

Portanto, do Laudo de Vistoria depreende-se que existem vários itens em situação considerada em péssimo estado de conservação. A SMAS não se posicionou sobre a origem desses problemas, destacando que o imóvel está locado pelo Município desde 2018. Além disso, não foram apontados eventuais custos e de quem seria a obrigação pelos reparos, o que deve ser esclarecido.

Essa falta de clareza quanto às responsabilidades pelos reparos pode impactar negativamente a prestação dos serviços, colocando em risco a continuidade e a qualidade do atendimento aos usuários. É crucial que sejam identificadas e documentadas as responsabilidades para garantir que todos os problemas sejam resolvidos de forma eficaz e evitar conflitos futuros.

Dito isso, parcialmente atendido o requisito do inciso I do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

No que concerne à certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, a origem encaminhou o Memorando nº 37311/2024 à SMAD (doc 1.11), nesses moldes:

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

MEMORANDO INTERNO		
Emitente:	SMAS / DIPE/SUAS / DVPMC - DIVISÃO DE PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL DE MÉDIA COMPLEXIDADE	Data: 11/04/2024
Destinatário:	SMAD - SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO; SMAS / DIPE/SUAS / DVPA - COORDENAÇÃO DO SERVIÇO DE ACOLOHIMENTO INSTITUCIONAL, MODALIDADE RESIDÊNCIA INCLUSIVA.	
Assunto:	SOLICITAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO / PRÓPRIO	

Prezados,

Em cordiais cumprimentos, a Secretaria Municipal de Assistência Social vem por meio deste, buscar informação sobre a disponibilidade de imóvel próprio/público, vago, que atenda as características necessárias, conforme descrição abaixo, para instalação de duas unidades de Residência Inclusiva.

Justifica-se tal solicitação, tendo em vista que atualmente as unidades de Residência Inclusiva, estão instaladas em imóvel alugados, celebrados pelos contratos nºs 108/2020 e 139/2018.

Convém mencionar que o espaço físico deve promover um ambiente acolhedor, com estrutura física adequada e infraestrutura necessária, de forma a atender as diversidades e especificidades existentes e minimizando barreiras que impedem a utilização do espaço e o bem estar de cada jovem e adulto com deficiência, acolhido nas unidades.

Os espaços essenciais que devem compor cada Residência Inclusiva são:

- **01 Sala de Estar:** (Com espaço suficiente para acomodar o número de usuários e cuidadores. Largura mínima da sala de estar: 2,40 m);
- **05 Quartos:** (Cada quarto deverá ter dimensão suficiente para acomodar as camas dos usuários - adaptadas, se necessário- e armários para a guarda dos pertences pessoais de forma individualizada. Pelo menos 02 quartos deverão acomodar até 03 usuários cada);
- **01 Sala para Estudo;**
- **03 Banheiros:** pelo menos um banheiro com as adaptações necessárias para atender as normas de acessibilidade cadeirantes. Largura mínima do banheiro: 1,50 m. Quantidade mínima: 1 lavatório sem coluna, 1 vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, 1 Box com ponto para chuveiro – (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado, desnível máx. 15 mm; Assegurar a área para transferência ao vaso sanitário e ao box. O terceiro banheiro poderá ser lavabo;
- **01 Cozinha:** Com espaço suficiente para acomodar utensílios e mobiliário para preparar alimentos. O espaço da cozinha deverá ser planejado e dimensionado de modo que os usuários possam realizar atividades de preparo dos alimentos, incluindo as ajudas técnicas necessárias, de preferência personalizadas para cada indivíduo. Largura mínima da cozinha: 1,80 m. Quantidade mínima: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m);
- **Ambiente para refeições:** Com espaço e mobiliário suficiente para acomodar o número de usuários atendidos com seus equipamentos (cadeiras de roda, bengala, etc.) e os cuidadores. Largura mínima sala de refeições: 2,40 m. Pode tratar-se de um cômodo independente, ou estar anexado a outro cômodo (por exemplo, à sala de estar ou à cozinha);
- **Área de Serviço:** Com espaço suficiente para acomodar utensílios e mobiliário para conter equipamentos e guardar objetos e produtos de limpeza. Quantidade mínima: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina (0,60 m x 0,65 m);
- **Área externa (Varanda, quintal, jardim etc.):** Espaços que possibilitem o convívio entre os usuários.

Importante mencionar que todos os cômodos devem contemplar:

1. Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Deve ser possível inscrever, em todos os cômodos, o módulo de manobra sem deslocamento para rotação de 180° definido pela NBR 9050 (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos.
2. Portas com batente que possibilite a inversão do sentido de abertura das portas. Vão livre de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (0,60 m interno e 0,30 m externo), maçanetas de alavanca a 1,00 m do piso.

Sendo o que se apresenta para o momento, agradecemos.

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura:



ANDRÉ DOS SANTOS

Secretário Municipal de Assistência
Portaria nº 77.915/2024



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

Não consta resposta ao Memorando Interno nº 19509/2024 por parte da Secretaria Municipal de Administração sobre a busca de alternativas de imóveis públicos. Sendo assim, embora conste a afirmativa da SMAS quanto a inexistência de imóvel próprio, entendo pela juntada da resposta em atendimento à exigência do inciso II do §5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, qual seja, certificação pela Diretoria competente da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Somado à vistoria prévia, apresentou-se a Ata nº 15/2024 de Reunião da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis – CPABI, realizada em 06 de novembro de 2024. Especificamente quanto ao imóvel desta contratação direta, concluiu-se que (doc 1.14):

"A primeira pauta de reunião teve como origem o Memorando Interno de nº 56.472/2024 da Diretoria de Gestão do Sistema Único de Assistência Social SMAS / DIPE / SUAS, que solicita parecer desta comissão para análise e avaliação de despesas com locação de imóvel com finalidade de ser utilizado para a Residência Inclusiva I. Pela comissão foi analisada a avaliação realizada pelo pela equipe técnica da SMPC através do Eng. Luiz Fernando de Brito CREA/PR 143810/D que emitiu a ART 1720246340774, do imóvel Lote nº 0388 (10.1.30.17) da Matrícula 35.404 - 2º Ofício, com área de 717,66m², que atribuiu o valor médio de locação em R\$ 10.399,61 (dez mil trezentos e noventa e nove reais e sessenta e um centavos), sendo aprovada por unanimidade.

*O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 06/11/2024 é(são) : RENATA CRISTINA BENITEZ CANTERO (Signatário) - CPF: ***04868943** em 06/11/2024 11:15:29 - OK Tipo: Assinatura Eletrônica LUCCA GRZECZECZEN GONCALVES (Signatário) - CPF: ***38587906** em 06/11/2024 13:06:52 - OK Tipo: Assinatura Eletrônica LEONARDO MARTINEZ LEVANDOSKI (Signatário) - CPF: ***44748989** em 06/11/2024 11:21:11 - OK Tipo: Assinatura Eletrônica JOAQUIM DO CARMO DE OLIVEIRA NETO (Signatário) - CPF: ***81013968** em 06/11/2024 11:52:39 - OK Tipo: Assinatura Eletrônica."*

A proposta apresentada pela Contratada (doc 1.16), em sede de Chamamento Público voltado à prospecção imobiliária, por seu turno, definiu o seguinte valor mensal: R\$ 5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais).

Portanto, a diferença entre a avaliação do Município (R\$ 10.399,61) e o valor ofertado pela Sra Terezinha Boiarski (R\$ 5.800,00) é de R\$ 4.599,61, isto é de



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

44,23% inferior ao valor médio de locação avaliado pela CPABI, o que pressupõe vantajosidade econômica.

Atinente à singularidade do imóvel a ser locado, isto é, as características de instalação e de localização que justificam a sua escolha, repiso a conclusão do ETP de que o imóvel se amolda às necessidades da SMAS:

Com base na análise do processo de seleção e nas necessidades identificadas para a Residência Inclusiva I, conclui-se que a presente contratação é viável e adequada para atender à demanda de locação de imóvel destinada à continuidade dos serviços de Proteção Social Especial de Alta Complexidade.

(...)

A proposta do imóvel situado na Avenida República Argentina, 1961, Vila Maracanã, Foz do Iguaçu, atendeu com o menor preço, como também atendeu plenamente aos requisitos técnicos, legais e estruturais estabelecidos no Documento de Formalização da Demanda (DFD) e nas normas aplicáveis. O imóvel ofertado proporciona as condições necessárias para o desenvolvimento das atividades da Residência Inclusiva I, tais como acessibilidade e localização estratégica que favorecem a inclusão social da população atendida.

A singularidade do imóvel e sua adequação ao serviço pretendido reforçam a justificativa para a contratação direta por inexigibilidade de licitação, em conformidade com o art. 74, inciso V, e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021. Não foram identificadas alternativas mais vantajosas ou imóveis que oferecessem as mesmas condições nas proximidades, conforme o levantamento de mercado.

Ante o exposto, depreende-se da fundamentação da origem que o imóvel a ser locado detém características e localização que tornam sua escolha necessária à satisfação da demanda pública identificada, qual seja, instalação da sede da Residência Inclusiva I. Igualmente, há comprovação da aludida vantajosidade econômica. Por essa razão considero cumprido também o requisito do art. 74, § 5º, inciso III da Lei nº 14.133/2021.

Em relação à formação do preço, há fundamentação da SMAS no Termo de Referência e em cotações referenciais anexas. Trata-se, na hipótese defendida pela Demandante, de fornecedor exclusivo para a solução, inviável, desse modo, a competição. A partir disso, me parece razoável a aferição de valores *in casu*, sem diversidade de fornecedores.



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

Não obstante a peculiaridade do imóvel a ser locado, a SMAS, através da servidora e responsável pela pesquisa: Clarice Oliveira do Nascimento, Matrícula nº 22.919.01, procedeu ao levantamento de preços para locação de imóvel comercial urbano para instalação da sede do Serviço de Acolhimento, modalidade Residência Inclusiva (RI II), mantido pela Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social.

A pesquisa foi feita entre Julho a Setembro de 2024, tendo como metodologia o preço médio, conforme Lei Federal nº 14.133/2021 e Instrução Normativa nº 65/2021 – SEGES/ME. A pesquisa foi realizada com fornecedores locais e por meio de consultas públicas ao Painel de Preços do Governo Federal e ao Banco de Preços. Foram pesquisadas imobiliárias locais: Pauluk & Allebrandt Ltda. (CNPJ: 20.506.736/0001-43); Sol Scavone Imóveis Ltda. (CNPJ: 82.278.953/0001-80) e Imob 10 Consultoria Imobiliária (CNPJ: 34.582.776/0001-89). Também consultadas as Bases públicas: Painel de Preços do Governo Federal e Banco de Preços.

O relatório de pesquisa de preços demonstrou que a locação do imóvel atende aos critérios legais e procedimentais, assegurando a transparência e economicidade na contratação

Acrescento, por oportuno, que fora publicado no Diário Oficial do Município nº 5.038 de 04 de setembro de 2024, Chamada Pública voltada à prospecção de imóvel capaz de atender à demanda pública identificada pela SMAS. Em referido Chamamento houve a participação de apenas dois interessados, com consequente escolha da proposta de menor valor.

Nesse contexto, saliento que o art. 116 do Decreto Municipal nº 32.398/2024, institui que a Administração Municipal pode coletar preços e condições de mercado por meio de consulta a potenciais fornecedores, inclusive como subsídio à fase de planejamento. O § 1º do mesmo dispositivo, orienta que esse procedimento de consulta dê-se por chamamento público veiculado no sítio eletrônico oficial, sem prejuízo de outros canais de divulgação. O § 2º faz relevante contribuição ao permitir que a documentação produzida no chamamento seja utilizada como futuro fundamento para inexigibilidade voltada à aquisição ou locação de imóveis.

In casu, verifica-se que acertadamente a origem optou pela publicação de Edital de Chamamento Público e que, a partir desse procedimento, coletou a proposta de preços que fundamenta esta contratação.



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

Pelo formato e informações apresentados, sem adentrar ao mérito, considerando as peculiaridades e diversidade das necessidades de cada órgão público Contratante, o levantamento aparenta adequação ao art. 23, §1º, da Lei nº 14.133/2021 e art. 102 e seguintes do Decreto Municipal nº 32.398/2024, que tratam sobre a pesquisa de preço em procedimentos licitatórios e contratações diretas, bem como atende à disposição do art. 72, inciso VII, da Lei 14.133/2021 e do art. 197, inciso VII, do Decreto Municipal nº 32.398/2024.

Cito também que foram apresentadas certidões negativas a fim de demonstrar a regularidade fiscal e trabalhista da proprietária do imóvel. Também se acostou certidão de regularidade de débitos referente ao imóvel. Destaca-se, por oportuno, que é responsabilidade da origem a contínua fiscalização das condições de habilitação do fornecedor e a apuração de novas certidões para a formalização da contratação, devendo as condições de habilitação serem ratificadas previamente à finalização da avença (art. 72, V, da Lei nº 14.133/2021 e art. 197, V, do Decreto Municipal nº 32.398/2024).

Estão, presentes, igualmente, demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (art. 72, inciso IV, da Lei 14.133/2021 e art. 197, inciso IV do Decreto Municipal nº 32.398/2024) e autorização da autoridade competente (art. 72, VIII, da Lei 14.133/2021 e art. 197, VIII, do Decreto Municipal nº 32.398/2024).

A esse respeito, verifica-se que está juntada no feito a autorização de abertura de contratação direta, em favor de TEREZINHA BOIARSKI, no importe de R\$ 69.600,00 (sessenta e nove mil e seiscentos reais).

No que concerne à minuta do instrumento contratual, verifica-se conformidade ao teor do art. 92 da Lei nº 14.133/2021 e art. 269 e seguintes do Decreto Municipal nº 32.698/2024.

Em tempo, ressalto que o regime da Lei nº 14.133/2021 apresenta aprofundada preocupação e disposições sobre planejamento, sendo previsto expressamente no art. 5º, art. 6º, XX, art. 11 p.º e art. 12, VII. Nesse sentido, a norma também prevê a elaboração e cumprimento obrigatório de um Plano de Contratações Anuais - PCA e Documento de Formalização de Demanda – DFD (art. 11, parágrafo único; art. 12, VII; art. 18, *caput*, §1º, II art. 72, I, da Lei nº 14.133/2021, bem como regulamentação específica do art. 4º, inciso IV, art. 74 e seguintes do Decreto Municipal nº 32.398/2024). Assim, ademais do PCA que deve ser urgentemente elaborado e referenciado pela origem em seu planejamento,



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Licitações e Contratos

recomenda-se que os demais cuidados também sejam observados, como o respectivo registro e publicação no PNCP.

En passant, em prol dos princípios da transparência e da publicização, esta Procuradoria indica que, complementarmente às indicações de gestor e fiscal do contrato, o ato de designação seja também formalizado por emissão de Portaria. Isso porque, conforme art. 86, inciso II, da Lei Orgânica do Município de Foz do Iguaçu c/c art. 300 do Decreto nº 32.398/2024, a formalização dos atos administrativos de competência do Prefeito far-se-á mediante portaria, quando o ato se tratar de outra finalidade que não seja objeto de lei ou decreto. Em caso de delegação (parágrafo único, II, art. 86, LOM), deve ser apresentado o respectivo ato.

Na situação em tela, noto que houve expedição da Portaria nº 79.623/2024, de designação de gestor e fiscal do contrato, publicada no Diário Oficial do Município nº 5.068 de 14 de outubro de 2024

3. DA CONCLUSÃO

Por estes motivos, **desde que atendidas todas as ressalvas e recomendações ora apontadas**, entendo por caracterizada a inviabilidade de competição na hipótese apresentada, possibilitando a contratação direta via inexigibilidade de licitação, nos termos do *caput* do artigo 74, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021 e art. 196, III, do Decreto Municipal nº 32.398/2024.

Em tempo, observem-se as disposições quanto à publicidade dispostas no art. 72, parágrafo único, art. 94 da Lei nº 14.133/2021 e art. 197, §2º do Decreto Municipal nº 32.398/2024.

Salvo melhor juízo, é o parecer.

Foz do Iguaçu, data e assinatura por certificado digital.

Edson Marcos Braz – Procurador do Município – OAB/PR 22.369