



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1.523/2025

SOLICITANTE: SMS

OBJETO: Locação de Imóvel para o CAPS - Centro de Atenção Psicossocial

À Secretaria Geral/Gabinete do Prefeito

Trata-se de novo contratação se faz necessária para a garantia de espaço físico para o CAPS - Centro de Atenção Psicossocial, setor de atendimentos em saúde mental adulto localizado na Timbaúva, conforme descrito no ETP, Vejamos:

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

A contratação se faz necessária para a garantia de espaço físico para o CAPS - Centro de Atenção Psicossocial, setor de atendimentos em saúde mental adulto localizado na Timbaúva. Atualmente o mesmo encontra-se na Rua Bruno de Andrade, nº 1847, imóvel amplo e bem localizado.

ÁREA DEMANDANTE: Saúde Mental - Secretaria Municipal de Saúde

Junta parecer técnico, realizado pela Arquiteta e Urbanista Karina Leser Daudt, servidora, a qual aduz que o valor cobrado mensalmente pela locação está dentro de uma margem de aceitabilidade.

É a síntese do pedido.

I. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Deste modo, nota-se que a falta de tais serviços inviabilizaria a boa administração, causando sérios prejuízos as atividades de limpeza dentro da cidade e entre outros tantos.

No entanto, via de regra as compras e serviços contratados pelos entes públicos devem ser precedidos de procedimentos licitatórios, objetivando buscar a proposta mais vantajosa à Administração, em homenagem, entre outros, aos princípios da Economicidade, Eficiência. Tanto é que a Constituição federal de 1988, em seu artigo 37, XXI, fixou a licitação como princípio básico a ser observado por toda a Administração. Vejamos:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Consta nos autos documento de formalização da demanda (Despacho inicial) que discrimina o objeto da contratação almejada, atendendo o disposto no art. 72, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

Houve estimativa de despesa, calculada na forma estabelecida no art. 23 da Lei nº 14.133/2021 (art. 72, inciso II), estando este, por conseguinte, justificado (art. 72, inciso VII).

O documento anexado no despacho n.º 3 demonstram a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (art. 72, inciso IV), ora anexados, comprovam que o particular preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (art. 72, inciso V).

A razão da escolha do futuro contrato está pautada em critério objetivo, estando assim atendido o pressuposto do art. 72, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, sendo objeto de questionamento no presente processo.

No que tange à contratação pretendia, a Lei nº 14.133/2021 prevê a hipótese, assim, de acordo com o que dispõe o artigo 51 da Lei n.º 14.133/2021. Vejamos:

*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.*

O dispositivo legal citado excepciona a regra de exigência de licitação para a locação de imóvel urbano quando há impossibilidade de o interesse público ser satisfeito por outro imóvel, que não aquele selecionado.

Cumprir informar que a dispensa de licitação, prevista no artigo 74, V da Lei n.º 14.133/2021, somente poderá ser realizada se houver somente **um imóvel que atenda ao previsto, razão pela qual a justificativa circunstanciada da escolha é medida que se impõe, sendo esta demonstrada no caso concreto**

A dispensa de licitação para a locação de imóvel pela Administração Pública deve atender aos seguintes requisitos:

- a) Ser destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração;
- b) **As necessidades de instalação e localização condicionam a sua escolha;**
- c) O preço deve ser compatível com o valor de mercado;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

- d) Possuir avaliação prévia, essa realizada pelo avaliador do Município ou pelo Engenheiro do quadro próprio.

Segundo o Mestre Hely Lopes Meirelles:

“(...) a dispensa se baseia no fato de que as características de localização, dimensão, edificação e destinação do imóvel seriam, de tal forma, específicas, que não haveria outra escolha. ”

No mesmo diapasão Rigolin e Bottino:

(...)antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse público por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel para atendê-lo. Deve-se, portanto, efetuar pesquisa no mercado, para verificação da inexistência de outro imóvel que apresente condições de atender ao interesse público. “. Grifamos.

Há considerar é a justificativa da escolha conforme lembra Marçal Justen, é necessário constar no processo os documentos que comproven não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, cabe à Administração, além de diligenciar a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetiva, o que restou comprovado.

II. CONCLUSÃO

Portanto, opina a PGM pela Inexigibilidade de licitação com fundamento no artigo 74, V da Lei n.º 14.133/2021 uma vez que foi devidamente justificada, de forma objetiva os motivos que direcionam a escolha do imóvel o qual é apto a satisfazer as necessidades precípuas da Administração, como no caso concreto.

Por último constatamos que a previsão legal contida no artigo 74, § 5º da Lei n.º 14.133/2021, foi atendida, vejamos:

*§ 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.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

É o parecer.

Montenegro/RS, 18 de março de 2025.

Alexandre Muniz de Moura
Procurador-Geral
OAB/RS 63.697