



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CUNHATAÍ

PARECER JURÍDICO

Parecer acerca da fase interna de Processo Administrativo n. 05/2024 – Contratação Direta – Inexigibilidade de Licitação – Locação de sala comercial para a promoção das atividades e atendimentos do CRAS e SCFV no âmbito do Município de Cunhataí – Resultado: Regular.

Cuida-se de expediente que objetiva a verificação da regularidade do Processo Administrativo n. 05/2024, instaurado para Contratação Direta de espaço comercial, com área de 240,00 00m² (duzentos e quarenta metros quadrados), para a promoção das atividades e atendimentos do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS e do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, ambas unidades vinculadas à Secretaria de Assistência Social e Habitação, no âmbito do município de Cunhataí – SC.

Ao examinar os documentos até o momento incluídos no caderno procedimental, constata-se, em conformidade aos princípios e normas que orientam a Administração Pública, a inexistência de qualquer irregularidade.

Explica-se:

Embora o art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal estabeleça a necessidade de prévia licitação para a celebração de contratos administrativos, é sabido que o legislador, em situações específicas, conferiu ao administrador a prerrogativa de optar pela contratação direta, sem a exigência de licitação. Essas circunstâncias, previstas pelo legislador, visam atender ao interesse público de maneira mais ágil e eficiente.

Inclusive, logo no início do diploma legal que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, o legislador aduz no art. 2º, inc. III, da Lei n.º 14.133/21, que Lei de Licitações e Contratos Administrativos aplica-se à locação.

Nos moldes previstos no artigo 74, inc. V, da Lei n.º 14.133/21, preconiza-se a inexigibilidade de licitação para alugar imóvel “cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

Tel./Fax (493338.0010)

www.cunhatai.sc.gov.br - e-mail: licita@cunhatai.sc.gov.br

Av. 29 de setembro, 450 – CNPJ: 01.612.116/0001-44 - CEP 89886-000 - Cunhataí (SC)



Estado de Santa Catarina MUNICÍPIO DE CUNHATAÍ

Trata-se, portanto, de uma faculdade conferida à Administração para locação de imóvel em que diante das características sua escolha o tornem necessária, observadas as condicionantes do § 5º do art. 74 da Lei, quais sejam: (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.

Veja-se que, no caso em exame, o Estudo Técnico Preliminar considerou os custos e os benefícios da opção de locação do imóvel situado à Rua dos Pioneiros, n.º 288, Centro, no Município de Cunhataí – SC, vinculada a Matrícula n.º 11.080, do Livro 2, do Registro de Imóveis de São Carlos – SC, com a indicação de ser a alternativa mais vantajosa.

Depreende-se dos documentos acostados ao caderno procedimental que o bem foi recentemente reformado, possuindo já divisórias para salas e feitas as adequações às regras de acessibilidade, possuindo um bom estado de conservação, sem a necessidade de adaptações especiais. Nas avaliações realizadas, salientou-se ainda que o espaço comercial se localiza no centro do município, possuindo fácil acesso.

Com relação ao valor do mensal do aluguel, utilizando-se o parâmetro de 1% do valor total do imóvel, compreende que a contraprestação de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) se encontra consoante ao preço usual de mercado praticado na região.

Em atenção ao comando legal que determina a verificação de existência de recursos financeiros previamente à realização da contratação, consta nos autos que há previsão de crédito orçamentário para suportar tal despesa, conforme parecer contábil.

Ademais, considerando que a referida locação tem o prazo de 12 (doze) meses, o custo anual não cobre o investimento necessário para edificação de um empreendimento semelhante, independentemente de eventual prorrogação pelo prazo de 4 (quatro) anos.

Outrossim, percebe-se que o objeto da presente contratação não se trata de um serviço geral, onde qualquer imóvel satisfaria as necessidades da Secretaria de Assistência Social e Habitação do Município de Cunhataí.

Tel./Fax (493338.0010)

www.cunhatai.sc.gov.br - e-mail: licita@cunhatai.sc.gov.br

Av. 29 de setembro, 450 – CNPJ: 01.612.116/0001-44 - CEP 89886-000 - Cunhataí (SC)



Estado de Santa Catarina **MUNICÍPIO DE CUNHATAÍ**

Trata-se, sim, de demanda especializada do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS e do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV para implantação dos respectivos serviços. O fato de ser o único imóvel em toda a municipalidade que atende as dimensões e necessidades das unidades, demonstra, portanto, a singularidade do espaço comercial para o atendimento da necessidade da Administração.

De mais a mais, ante a previsão de infrações contratuais e sanções administrativas, em atenção aos artigos 155 a 156, ambos da Lei n.º 14.133/21, vislumbra-se que os proprietários terão prévio conhecimento acerca da responsabilidade de executar fielmente o contrato, conforme as cláusulas avençadas, respondendo pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

Nesse sentido, em detida análise aos documentos repassados a este Procurador, sob o viés jurídico-formal, vislumbra-se a regularidade do procedimento, segundo os artigos. 18 e 25, ambos da Lei n.º 14.133/21. O Documento de Formalização de Demanda (art. 72, inc. I, da Lei n.º 14.133/21), o Estudo Técnico Preliminar (art. 18, § 1º, da Lei n.º 14.133/21), o Termo de Referência (art. 6º, inc. XXIII, da Lei n.º 14.133/21), a discriminação do objeto, os critérios estabelecidos para a contratação efetiva dos proprietários do imóvel, assim como os documentos solicitados para a contratação, foram apresentados de maneira adequada, atendendo plenamente às exigências legais.

Desta feita, nos termos do art. 53, § 4º, da Lei n.º 14.133/21, manifesta-se¹ pela **LEGALIDADE** do processo de contratação direta por inexigibilidade, fundamentada no art. 74, inc. V, da Lei n.º 14.133/2021, opinando, assim, pelo regular prosseguimento do feito.

Cunhataí – SC, 9 de fevereiro de 2024.

EDUARDO NISZCZAH ALVES IMBS
PROCURADOR JURÍDICO
Mat. 3382322-01
OAB/SC 64.528

¹ O parecer emitido por procurador ou advogado de órgão da administração pública não é ato administrativo, sendo apenas a opinião técnico-jurídica emitida pelo operador do direito, que orientará o administrador na tomada da decisão, ou seja, na prática do ato administrativo que se constitui na execução *ex-officio* da lei na oportunidade do julgamento, porquanto, o parecer jurídico constitui-se ato opinativo que pode, ou não, ser considerado pelo administrador (MS-24584/DF).