



MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

Capital Catarinense do Filó

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 96/2024
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 15/2024

JUSTIFICATIVAS ACERCA DA ESCOLHA DO CONTRATADO

1. **OBJETO:** O objeto deste processo compreende a locação de um imóvel para sediar a Secretaria Municipal de Assistência Social, de propriedade do Senhor Douglas Matias Agustini, portador do CPF nº 079.xxx.xxx-18. O imóvel está situado na Rua 29 de Julho, 407, Centro, Lindóia do Sul, CEP: 89735-000, matrícula 3.546. O referido imóvel servirá como sede da Secretaria Municipal de Assistência Social, para realizar seus atendimentos, conforme as especificações constantes no Termo de Referência.

2. **CONTRATADO:** Douglas Matias Agustini, portador do CPF: 079.xxx.xxx-18.

3. Extrai-se do tópico “Forma de Seleção do Fornecedor” do Termo de Referência:

Prevê o art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021 que a justificativa de escolha do contratado e de seu preço, assim como a comprovação da habilitação, deverá constar no processo de contratação direta, nos seguintes termos:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: [...]

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço; [...]

Como regra, a escolha do contratado – e consequentemente do preço a ser contratado e a comprovação de sua habilitação – dar-se-á em momento seguinte ao Termo de Referência, o qual, tratando-se de contratação direta, busca sintetizar as principais informações acerca do objeto a ser contratado e das condições que regerão a futura contratação. Ao contrário do que ocorre em um processo licitatório, não seria cabível expor no Termo de Referência um método objetivo para seleção de fornecedor, eis que se estaria a esboçar um processo licitatório, não uma contratação direta.

Assim, para fins de cumprimento do disposto no art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021, a Administração deverá, nesse momento posterior ao Termo de Referência, demonstrar que aquele que pretende contratar preenche todos os requisitos previstos neste Termo de Referência, necessários à execução do objeto, e que seu preço é compatível com o mercado e inferior ao limite para enquadramento na



MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

Capital Catarinense do Filó

dispensa por baixo valor, de modo a garantir a objetividade, isonomia e publicidade necessária a todas as contratações, mas sem alcançar aquele rigor previsto para o processo licitatório e dispensado pelo legislador.

Nesse sentido, dispõe Joel de Menezes Niebuhr1:

[...] depois de definir o objeto e as condições de execução do futuro contrato (inciso I do artigo 72), depois de definir o preço de referência (inciso II do artigo 72) e de realizar as previsões orçamentárias (inciso IV do artigo 72), a Administração Pública deve escolher com quem contratar e justificar a sua opção (inciso VI do artigo 72), o que passa pela apuração da proposta para si mais vantajosa (inciso VII do artigo 72) e pela investigação das qualificações do futuro contratado (inciso V do artigo 72).

Nessa fase, ela não precisa tratar todos os possíveis interessados com igualdade, o que seria necessário se ela devesse proceder à licitação pública. Repita-se, nos casos de dispensa e de inexigibilidade são aceitos agravos à isonomia, que cede parcialmente em face da impossibilidade de realizar a licitação pública ou da proteção de outros valores relacionados ao interesse público. Contudo, no mesmo passo, não se quer afirmar que a isonomia é derogada por completo, porque a Administração Pública não pode fazer valer discriminações desproporcionais e desnecessárias. Portanto, para escolher o contratante, a Administração Pública não é obrigada a tratar todos os possíveis interessados com igualdade, todavia, deve fazê-lo na maior medida possível.

E, Juliano Heinen2:

Trata-se de mais uma providência que, se de um lado melhora o controle das contratações públicas, de outro aumenta significativamente a burocracia. A justificativa objetiva sobre o fornecedor não pode ser levada ao extremo ou tornada absoluta. De outro lado, não se pode admitir que o processo de contratação direta se dê em função de mera indicação de critérios evidentemente subjetivos para a escolha do aludido contratado, sem a necessária justificativa. Há de se ter um equilíbrio aqui.

Os imóveis disponíveis têm valores elevados e poucas opções que atendam às características necessárias para serem adequados como sede da Secretaria de Assistência Social. Diante desse cenário, o imóvel escolhido possui um valor de aluguel condizente com o mercado local e atende às características mínimas necessárias para essa finalidade. Assim, configura-se como suficiente para escolha do fornecedor a demonstração de exclusividade no fornecimento do objeto, de preenchimento de todos os requisitos previstos neste Termo de



MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

Capital Catarinense do Filó

Referências necessários para a execução do objeto e de compatibilidade do preço contratado com o praticado no mercado.

Assim, em cumprimento do disposto no art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021, inicia-se a presente exposição de modo a demonstrar o preenchimento de todos os requisitos de habilitação previstos no Termo de Referência, necessários para a execução do objeto, e justificadamente o preço contratado.

4. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

Tendo a presente inexigibilidade de licitação por objeto a contratação, com base no § 5º, inciso V, do Art. 74 da Lei 14.133/2021, para locação de um imóvel para sediar a Secretaria de Assistência Social. A justificativa da escolha do imóvel mencionado, se dá em razão de que, além de ofertar um valor vantajoso para a Administração, é um imóvel que atende as características necessárias, conforme extraído do Termo de Referência e justificativa apresentada pela Secretaria e Arquiteta/Urbanista do município:

[...] A licitação para a locação da sala para a secretaria de Assistência Social é inviável, considerando as condições do mercado imobiliário local e as características necessárias para o espaço. Um levantamento prévio de mercado foi realizado, e foram identificados três imóveis disponíveis. No entanto, o imóvel de propriedade de Comercial Dalmora situado na rua 29 de julho, nº 577, cogitado para a sediar a Secretaria de Assistência Social será reformado e o proprietário não disponibilizará para locação no momento, além de um valor muito acima do valor já pago hoje pela Secretaria de Assistência Social, além de exigir adaptações nas salas, já que se trata de um espaço comercial sem divisões. Outro imóvel de propriedade de Alcino Grisa, localizado na rua 7 de setembro, também apresenta um preço incompatível com os valores de mercado e possui infiltrações graves nas paredes, o que pode comprometer os móveis e materiais próximos a elas, além de exigir adaptações nas salas, já que se trata de um espaço comercial sem divisões. O mesmo não conta com estacionamento próprio. As vagas de estacionamento na rua são pequenas e menores que o mínimo exigido em nossa Lei Complementar nº 215/2013, que dispõe sobre o sistema viário, onde indica a necessidade de que as vagas tenham no mínimo 2,50 m de largura. Ainda, é importante ressaltar que a via é uma rodovia estadual, com um fluxo significativa de veículos de grande porte, o que pode causar transtornos significativos. A sala 03 não possui copa, um espaço essencial para o conforto e bem-estar dos funcionários, especialmente em um ambiente de trabalho onde há necessidade de pausas para refeições e descanso.

Outro imóvel é de propriedade do Douglas Matias Agustini, situado na rua 29 de julho, nº 407, encontra-se dentro do valor de mercado, mas será realizado algumas adaptações de acessibilidade pelo proprietário para continuar sendo a sede da Secretaria de Assistência Social.



MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

Capital Catarinense do Filó

Portanto, a única opção viável é a sala que já serve como sede da Secretaria de Assistência Social, pois já possui as divisões necessárias e atende aos requisitos mínimos exigidos, Ainda, considerando a estrutura atual da Secretaria, que conta com recepção, sala de assistente social, sala da psicóloga, sala da secretária, sala para reunião dos conselhos, copa, banheiros, salas de depósito e garagem, a sala 03 não possui capacidade para instalação de todos esses ambientes. Além disso, o preço dessa sala está dentro dos valores do mercado local.

Considerando que a administração pública não dispõe de espaço físico próprio para sediar a Secretaria de Assistência Social, justifica-se a contratação por meio de inexigibilidade de licitação.

Extrai-se do excerto supratranscrito do Termo de Referência que, tratando-se de contratação direta por inexigibilidade de licitação pelo inciso V, do Art. 74 da Lei 14.133/2021, considera-se justificada a escolha pelo preenchimento dos requisitos previstos no Termo de Referência e pela compatibilidade com o preço praticado no mercado, nos seguintes termos:

Assim, configura-se como suficiente para escolha do fornecedor a demonstração de exclusividade no fornecimento do objeto, de preenchimento de todos os requisitos previstos neste Termo de Referência necessários para a execução do objeto e de compatibilidade do preço contratado com o praticado no mercado.

Assim, verificar-se-á nas páginas a seguir o cumprimento desses requisitos.

5. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

Acerca da exigência dos requisitos de habilitação e qualificação no presente processo de contratação direta, transcreve-se o exposto no Termo de Referência:

Prevê o art. 72, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021 que, junto ao processo de contratação direta, deverá ser comprovado pelo contratado o preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, nos seguintes termos:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: [...]

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária; [...]



MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

Capital Catarinense do Filó

Ora, se em momento posterior à escolha do contratado deverá ser verificado o preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima, é requisito lógico que eles sejam requeridos e definidos em momento anterior à sua verificação, ou seja, no presente Termo de Referência.

Nesse sentido, dispõe Joel de Menezes Niebuhr:

Além do preço, com base no inciso V o artigo 72 da Lei nº 14.133/2021, é importante que a Administração Pública avalie as qualificações do futuro contratado, que deve ter habilidade para prestar o objeto do contrato, devendo a Administração Pública buscar elementos que retratem a experiência anterior dele. Não é lícito à Administração Pública, sob o argumento da dispensa e da inexigibilidade, agir imprudentemente, contratando alguém que não tenha aptidão para tanto. É fundamental cercar-se de cuidados e demandar do futuro contratado a comprovação das condições consideradas adequadas para o cumprimento das obrigações contratuais.

Os documentos a serem exigidos em habilitação nas licitações são tratados no Capítulo VI do Título II da Lei nº 14.133/2021, divididos, conforme artigo 62, em habilitação jurídica, técnica, fiscal, social e trabalhista, e econômico-financeira.

Conforme apontado pelo autor, os tipos de habilitação encontram-se elencados no caput do art. 62 da Lei Federal n. 14.133/2021:

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:



MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

Capital Catarinense do Filó

- I - jurídica;
- II - técnica;
- III - fiscal, social e trabalhista;
- IV - econômico-financeira.

Ocorre que, de modo geral, em vistas das particularidades da contratação direta, a doutrina já entende serem aplicadas integralmente à contratação direta somente as habilitações jurídica e fiscal, social e trabalhista:

Conforme art. 62, há quatro tipos de habilitação: jurídica; técnica; fiscal, social e trabalhista; e econômico-financeira. Destas, a habilitação jurídica (art. 66) e a fiscal, social e trabalhista (art. 68) aplicam-se integralmente a contratações diretas. [...]

Quanto à habilitação técnica (art. 67), entretanto, em regra ela se mostra desnecessária em contratações diretas, sendo comumente substituída pela justificativa da razão de escolha do contratado do inciso VI deste artigo, embasada sempre na documentação julgada necessária para tanto. [...]

Já no que concerne à habilitação econômico-financeira, muitas vezes isso também pode ser considerado na própria escolha do contratado, ao ponto de eventual risco de inapetência econômica se reduzir, já que a pessoa escolhida costuma ter alguma solidez.

No caso concreto, a baixa monta da contratação e a ausência de grande complexidade técnica dispensariam, por si só, a necessidade de aferição da habilitação econômico-financeira e técnica, respectivamente.

Exigir-se-á a comprovação, pelo contratado, de sua habilitação fiscal, social e trabalhista – a fim de garantir o cumprimento de suas obrigações com a coletividade –, nos termos dos arts. 68, da Lei Federal n. 14.133/2021:



MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

Capital Catarinense do Filó

Art. 68. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

I - a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II - a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV - a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V - a regularidade perante a Justiça do Trabalho;

§ 1º Os documentos referidos nos incisos do caput deste artigo poderão ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do licitante, inclusive por meio eletrônico.

§ 2º A comprovação de atendimento do disposto nos incisos III, IV e V do caput deste artigo deverá ser feita na forma da legislação específica.

Assim, dispondo o Termo de Referência, com pleno amparo legal, serem necessárias para a contratação do presente objeto o preenchimento da habilitação jurídica, fiscal e social do contratado, cumpre verificar se está demonstrado nos autos.

A comprovação de existência da pessoa física encontra-se anexo ao processo.

Quanto a exigência de regularidade com o FGTS, faço constar que esta certidão é emitida apenas para CNPJ, não sendo possível sua emissão para pessoa física.

Sobre a habilitação fiscal, social e trabalhista, prevista no art. 68 da legislação licitatória, verifica-se que se encontram igualmente presentes nos autos: a inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Física (CPF) dos proprietários; a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal da sua sede, a regularidade perante a Justiça do Trabalho e comprovação da propriedade do imóvel.



MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL

Capital Catarinense do Filó

Lindóia do Sul, 17 de setembro de 2024.

ELIANE GIRON ZANATTA
Secretária Municipal de Assistência Social