

JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 034/2025 INEXIGIBILIDADE Nº 10/2026

1. Do objeto da contratação

Trata-se de procedimento administrativo de inexigibilidade, com fundamento no art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021 para a **locação de imóvel para guarda da frota de ambulâncias reservas do Consórcio Intermunicipal Aliança para Saúde**, com cobertura securitária.

O processo foi instruído em estrita observância ao disposto nos artigos 18 e 72, incisos I, II, IV, V, VI e VII, da Lei nº 14.133/2021, estando devidamente acompanhado de documentos essenciais, tais como: **a)** Documento de Formalização da Demanda; **b)** Termo de Referência; **c)** Estudo Técnico Preliminar (ETP); **d)** Nota técnica com estimativa de despesa e justificativa de preço; **e)** Demonstração da compatibilidade entre a previsão de recursos orçamentários e o compromisso a ser assumido; e **f)** Comprovação de que o contratado preenche os requisitos mínimos de habilitação exigidos.

Passa-se, então, à análise da viabilidade da contratação no presente caso, considerando os pressupostos legais e os requisitos normativos aplicáveis à espécie.

2. Da justificativa da contratação

Informa a unidade requisitante que o Consórcio Intermunicipal Aliança para a Saúde – CIAS, no âmbito de suas atribuições de gestão do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência – SAMU 192, passou por recente ampliação de sua frota de ambulâncias, incluindo viaturas destinadas à reserva técnica, circunstância que demanda estrutura logística adequada para sua guarda, organização e pronta disponibilização em situações de substituição operacional.

Compulsando os autos, verifica-se que o CIAS não dispõe de imóvel próprio apto a atender às exigências técnicas necessárias para a adequada alocação dessas viaturas, especialmente no que se refere à área suficiente para estacionamento, circulação e manobra, bem como à disponibilização de espaços mínimos de apoio às equipes em regime de prontidão. Ademais, a inexistência de estrutura apropriada tem ocasionado limitações operacionais relevantes, expondo a frota a riscos de avarias, furtos e comprometimento da logística assistencial.

Nesse contexto, a contratação de imóvel destinado à guarda da frota de ambulâncias reserva mostra-se medida necessária para assegurar a continuidade, eficiência e segurança da prestação do serviço público de urgência e emergência na macrorregião de saúde do Estado de Minas Gerais, viabilizando a pronta substituição de viaturas e garantindo condições adequadas de suporte operacional e patrimonial.

3. Da inexigibilidade da licitação

É inexigível a licitação quando a natureza do objeto ou as circunstâncias da escolha do fornecedor ou prestador de serviço tornam inviável a competição. Ou seja, a inexigibilidade de licitação é uma exceção ao princípio da competitividade e suas hipóteses estão previstas em rol exemplificativo do art. 74 da Lei nº 14.133/2021. Nesse cenário, a licitação é via indevida para obtenção do resultado pretendido, porque sua estrutura não é adequada a tanto¹.

No caso em apreço, aplica-se a hipótese prevista no art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021, por ser o imóvel localizado na Rua dos Aeronautas, nº 98, Bairro Liberdade, Belo Horizonte/MG, CEP nº 31270-320, o único imóvel disponível em conformidade com o descritivo técnico da contratação.

Vale relembrar que precedeu a presente inexigibilidade, o **Chamamento Público nº 003/2025**, cujo objeto foi a prospecção de mercado imobiliário para busca, identificação e seleção de imóveis localizados em Belo Horizonte com área total mínima de 1.000m² e área total máxima de 1.200 m² para a guarda da frota de ambulâncias. Em consulta ao termo de resultado do procedimento, atesta-se que a única proposta válida foi apresentada pela pessoa jurídica **Carlos Imóveis Ltda**, inscrita no CNPJ sob o nº 66.362.393.0001.91, razão pela qual instruiu-se esta inexigibilidade de licitação, nos termos do item 10.1.1 do edital do chamamento público nº 003/2025.

Cabe salientar que o instrumento de prospecção imobiliária foi publicado duas vezes, tendo resultado fracassado após a primeira publicação, uma vez que nenhum dos imóveis ofertados àquela oportunidade obedecia às especificações técnicas pormenorizadas no edital, nos termos do art. 59, inc. II, da Lei nº 14.133/2021 e do item 7.9 do edital de Chamamento Público nº 03/2025.

Nesse sentido, somente com a republicação do chamamento que foi ofertada a proposta da pessoa jurídica Carlos Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 66.362.393/0001-91, que foi aceita pela unidade requisitante por preencher as exigências estabelecidas pela Administração.

4. Da conformidade de preço e da estimativa de despesa

¹JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos: Lei nº 8.666/1993. 17ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 570.

Nos termos do art. 72, inc. III c/c art. 23 da Lei nº 14.133/2021, a estimativa da despesa deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

Para isso, o valor estimado da contratação deverá ser definido com base em parâmetros mínimos, tais como, a consulta ao banco de preços do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), a contratações similares feitas pela Administração Pública, a dados de pesquisa publicada em mídia especializada e a pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores.

No caso em apreço, ainda que se trate de inexigibilidade de licitação, consta dos autos pesquisa de mercado propriamente dita, confeccionada pela Gerência de Licitações e Contratos do Consórcio Intermunicipal Aliança para a Saúde – CIAS, e realizada com base nos parâmetros descritos no art. 23 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos (LLCA), na Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 7 de julho de 2021, e no Decreto Municipal de Belo Horizonte nº 17.813/2021, observando-se, ainda, as orientações dos órgãos de controle quanto à formação de cesta de preços.

Além disso, foi juntada aos autos Nota Técnica de Cotação, datada de 07 de outubro de 2025, que explicita os parâmetros consultados, a metodologia adotada para a formação da cesta de preços e o critério para a consolidação do valor estimado da contratação, com aplicação da técnica da média saneada com exclusão de valores discrepantes, a fim de garantir maior fidedignidade ao preço de referência.

Nesse contexto, considerando a inviabilidade de obtenção de preços públicos compatíveis com o objeto, procedeu-se à pesquisa em sítios eletrônicos especializados do mercado imobiliário, bem como à consulta direta a potenciais fornecedores. E, a partir de uma análise crítica dos valores obtidos, foi consolidado o valor estimado do metro quadrado em R\$20,44 (vinte reais e quarenta e quatro centavos) para a locação de imóveis que atendam as especificações técnicas da contratação.

Ademais, foi realizada cotação complementar para estimativa do custo do seguro, exigência acessória da contratação, com base em dados obtidos da plataforma Banco de Preços. A partir de uma análise crítica dos valores obtidos, foi consolidado o valor estimado do seguro encontrado em R\$936,24 (novecentos e trinta e seis reais e vinte e quatro centavos).

Considerando que transcorreram mais de 06 meses desde a confecção da pesquisa de mercado, a Gerência de Licitações e Contratos procedeu a revalidação da pesquisa de mercado acostada aos autos, respeitados os mesmos parâmetros normativos já explicitados, com a realização de nova pesquisa de mercado

propriamente dita e emissão de nova Nota Técnica da Cotação, datada de 30 de abril de 2026. E, a partir de uma análise crítica dos valores obtidos, foi consolidado um novo valor estimado do metro quadrado em R\$22,78 (vinte e dois reais e setenta e oito centavos) para a locação de imóveis que atendam as especificações técnicas da contratação. Em relação ao preço estimado para o seguro, consta na Nota Técnica que as cotações continuam vigentes, razão pela qual dispensou-se sua revalidação.

Considerando que o imóvel ofertado detém 1.014 m² (mil e catorze metros quadrados) de área construída e que R\$22,78 corresponde ao valor do m² para imóveis que atendam às condições previstas no descritivo técnico da contratação, o preço estimado máximo mensal para a presente locação é de **R\$ 24.035,16** (vinte e quatro mil e trinta e cinco reais e dezesseis centavos), incluído o valor mensal do seguro.

Observe-se que a interessada ofertou o valor mensal de R\$22.000,00 (vinte e dois mil reais) para a locação, consignando na proposta que o valor pago a título de IPTU é de R\$14.871,41 (catorze mil, oitocentos e setenta e um mil e quarenta e um centavos). Com a diluição do IPTU em 12 meses, o valor de locação mensal previsto pela interessada seria de **R\$23.239,28** (vinte e três mil, duzentos e trinta e nove reais e vinte e oito centavos). Em tal contexto, **reputa-se que o preço proposto pela única interessada está abaixo do limite de aceitabilidade previsto pela Administração Pública.**

Para além disso, acostou-se aos autos do procedimento administrativo, relatório técnico da unidade requisitante em que se constata que a área total construída do imóvel seria de aproximadamente 1.094 m² (mil e noventa e quatro metros quadrados). Ocorre que a Certidão Tributária Imobiliária por Exercício (2026) do imóvel, emitida aos 05 de março de 2026, atesta que a área construída do imóvel é de 1.014 m². Em face da divergência técnica apontada, considerou-se como área total de referência o quantitativo descrito na certidão tributária e na proposta inicial da interessada. Pontua-se, contudo, que o oferecimento de imóvel com maior quantitativo de área construída, pelo mesmo preço proposto, é indicativo da vantajosidade do preço ofertado, nos termos do art. 11, inc. I, da Lei nº 14.133/2021.

5. Da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários

Consta nos autos a Declaração de Disponibilidade Orçamentária – DDO devidamente assinada pelo ordenador de despesas, nos termos do art. 72, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, assegurando que as despesas decorrentes da presente contratação serão suportadas pela dotação orçamentária 071110.302.0020.2032 MANUTENÇÃO SAMU MACRO CENTRO - 339039000000 Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica - 60.

6. Da habilitação

Nos procedimentos administrativos, a Administração visando a segurança da contratação, tem o dever de averiguar as condições de habilitação dos interessados, que se divide em jurídica, técnica, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira, conforme estabelecido no artigo 62 da Lei 14.133/2021, podendo ser dispensado alguns dos requisitos de habilitação desde que haja justificativa nos autos do processo de contratação.

Adicionalmente, nos termos do art. 64, §1º, da Lei nº 14.133/2021, a Administração pode promover diligências destinadas a esclarecer ou complementar a instrução do processo licitatório e/ou de contratação direta, inclusive para comprovar a veracidade ou a atualidade de informações prestadas pelos licitantes, desde que não se constitua oportunidade para sanar vícios insanáveis.

Assim, foi solicitado que a interessada apresentasse os documentos de habilitação descritos no item 11.3 e subsequentes do Termo de Referência.

Nesse ínterim, após análise preliminar dos documentos apresentados pela interessada por todas as Gerências competentes, bem como da realização de diversas diligências a fim de atestar a regularidade e a validade da documentação apresentada, atestou-se que a pessoa jurídica Carlos Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 66.362.393/0001-91, atendeu integralmente às exigências de habilitação do instrumento convocatório, com exceção das disposições do item 11.4.6 do Termo de Referência e do item 5.1 do Estudo Técnico Preliminar.

A seguir, passa-se a análise detalhada das inconformidades documentais.

a. Da apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB

Com fundamento no Decreto do Município de Belo Horizonte nº 18.613/2024 foram inscritas no Termo de Referência exigências de habilitação técnica com intuito de averiguar a conformidade do imóvel com as normas de segurança contra incêndio e pânico, em especial aquelas dispostas na Lei do Estado de Minas Gerais nº 14.130, de 19 de dezembro de 2001, no Decreto do Estado de Minas Gerais nº 47.998, de 01 de julho de 2020 e na Instrução Técnica nº 01 do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais.

Para fins de habilitação técnica, portanto, deveria a interessada apresentar Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, já que, nos termos da Instrução Técnica nº 01 do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais edificações de uso coletivo com áreas superiores a 930m² são classificadas como nível de risco III e, portanto, devem possuir o documento.

Ocorre que a interessada apresentou tão somente a comprovação de protocolo do processo administrativo no portal Infoscip (Sistema de Informações do Serviço de Segurança Contra Incêndio e Pânico) para obtenção do documento perante o Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais. Considerando a ausência de preenchimento da exigência de habilitação técnica na data de apresentação da proposta e dos documentos de habilitação, foi realizada consulta à Assessoria Jurídica Consultiva e à Controladoria, que, considerando as circunstâncias da contratação, opinaram pela possibilidade de superação da exigência, desde que a interessada assumisse contratual e integralmente os riscos pela não implementação da medida até a efetiva emissão do AVCB/CLCB pelo órgão competente.

Isso porque a formalização da avença com a pessoa jurídica Carlos Imóveis Ltda constitui-se como **única solução disponível** para alocação da frota de ambulâncias reserva do Consórcio Intermunicipal Aliança para a Saúde, considerando que nenhuma outra interessada registrou proposta válida no Chamamento Público nº 03/2025, em suas duas publicações.

Acresce-se que a proposta ofertada pela empresa **é vantajosa para o erário**, considerando que o valor estimado mensal da locação está dentro do valor estimado pela pesquisa de mercado acostada aos autos. Para além disso, no decorrer do processo administrativo, **agravou-se a necessidade e à urgência da contratação**, uma vez que a ausência de espaço adequado para alocação da frota de ambulâncias tem causado prejuízo a gestão operacional do SAMU na Macrorregião de Saúde de Minas Gerais, bem como gerado conflitos intensos com a vizinhança da base administrativa do CIAS - local onde os veículos encontram-se estacionados.

Ante todo o exposto, considerando as consequências práticas da decisão, nos termos do art. 20 da LINDB, e considerando a ausência de outro imóvel adequado à alocação de frota de ambulâncias reservas, entende-se que a medida mais alinhada à proteção do interesse público é prosseguir com a contratação, com a adoção das medidas administrativas pertinentes para resguardar o erário.

Neste sentido, foram inseridos na minuta do termo de contrato de locação cláusulas com a imputação de responsabilidade exclusiva à contratada pela desconformidade do imóvel com a legislação de segurança contra incêndio e pânico, vale a consulta:

CLÁUSULA XXXXXX - DA ASSUNÇÃO DE RISCO PELA NÃO IMPLEMENTAÇÃO DE AVCB/CLCB

X.1 A **CONTRATADA** assume integralmente os riscos decorrentes da ausência de implementação do AVCB/CLCB no imóvel situado à XXXXXXXX, bairro XXX, no Município de XXX, objeto da matrícula nº XXX, do XXXº Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de XXX, renunciando a qualquer alegação de

imprevisibilidade, caso fortuito administrativo, fato do príncipe ou pleito de reequilíbrio econômico-financeiro vinculado, direta ou indiretamente, à ausência de conformidade do imóvel com as normas de segurança contra incêndio e pânico, em especial aquelas dispostas na Lei do Estado de Minas Gerais nº 14.130, de 19 de dezembro de 2001 e no Decreto do Estado de Minas Gerais nº 47.998, de 01 de julho de 2020.

X.2 A **CONTRATADA** obriga-se a cooperar integralmente com qualquer fiscalização do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG) cujo objeto seja o cumprimento pelo imóvel das medidas de segurança contra incêndio e pânico, respondendo, em tempo e modo adequados, a qualquer notificação ou comunicação oficial do órgão, além de adotar as medidas necessárias para cumprimento às providências solicitadas pelo CBMMG.

X.2.1 A **CONTRATADA** deverá cientificar a **CONTRATANTE** do recebimento de toda e qualquer notificação ou comunicação oficial do CBMMG em até 24 (vinte e quatro) horas da confirmação de seu recebimento.

X.3 A **CONTRATADA** obriga-se a manter o imóvel, durante toda a vigência do contrato, com as medidas mínimas de segurança contra incêndio e pânico compatíveis com a ocupação e com a guarda/estacionamento de veículos, garantindo, no mínimo:

- a. extintores dimensionados e dentro da validade;
- b. sinalização e rotas de fuga;
- c. iluminação de emergência;
- d. condições de acesso de viaturas;
- e. demais medidas tecnicamente recomendáveis.

X.3.1 Após a assinatura deste termo de contrato, a **CONTRATADA** deverá implementar as medidas previstas nesta subcláusula em até **30 (trinta) dias** corridos.

X.4 Quaisquer autuações, multas, embargos, interdições, custos de adequação, perdas e despesas decorrentes direta ou indiretamente da ausência de implementação do AVCB/CLCB no imóvel serão de responsabilidade exclusiva da **CONTRATADA**, que manterá o CIAS integralmente indene, ressarcindo a **CONTRATANTE**, **no prazo de até 10 (dez) dias corridos**, por toda e qualquer despesa eventualmente suportada pela Administração.

X.5 Em caso de embargo, interdição, restrição de uso, determinação de desocupação ou qualquer medida administrativa ou judicial que afete a utilização do imóvel, por descumprimento às normas de segurança contra incêndio e pânico, a **CONTRATADA** deverá disponibilizar, no prazo máximo de até **05 (cinco) dias corridos**, local substituto equivalente e apto à guarda/estacionamento de veículos, compatível com o descritivo técnico anexo ao Edital de Chamamento Público nº 002/2025, sem imposição de custo adicional à **CONTRATANTE**, até que sejam cessados os efeitos das medidas administrativas ou judiciais restritivas ao uso do imóvel.

Ante todo o exposto, e considerando a assunção integral dos riscos pela interessada pela não implementação de AVCB, entende-se como juridicamente possível avançar com a presente contratação direta.

b. Da instalação de sistema de monitoramento

Nos termos do item 5.1 do Estudo Técnico Preliminar e do descritivo técnico do imóvel, foi eleito como requisito da contratação a existência no imóvel de sistema de monitoramento de câmeras.

Em consulta ao Termo de Julgamento do Chamamento Público nº 03/2025, verifica-se que houve o aceite formal da proposta apresentada pela Carlos Imóveis Ltda, com a ressalva de que a interessada comprometeu-se por termo declaratório, a realizar a instalação de sistema de monitoramento de câmeras após o ato de assinatura do contrato administrativo.

Neste sentido, consta na cláusula terceira da minuta de contrato administrativo, a obrigação da futura contratada implementar a solução em até 15 dias úteis, para fins de atendimento integral às especificações técnicas esperados do imóvel.

Ante todo o exposto, e considerando a assunção da obrigação pela contratada, entende-se que a medida mais alinhada à proteção do interesse público é prosseguir com a formalização da contratação.

Conclusão

Isto posto, verifica-se que a presente demanda, por sua natureza, é uma hipótese de inexigibilidade de licitação, estando abarcada pelo artigo 74, inc. V, da Lei nº 14.133/21.

Belo Horizonte, 04 de maio de 2026.

GABRIEL RADAMESIS GOMES NASCIMENTO
Agente de Contratação

MIGUEL ANGELO VIEIRA PINTO
Estagiário de Direito