



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUÇUBA  
Procuradoria Geral Jurídica Municipal

PARECER JURÍDICO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2024.03.27.03

**ASSUNTO:** CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO. POSSIBILIDADE.

**1. RELATÓRIO:**

Trata-se de análise jurídica de processo administrativo, que tem por objeto *"contratação de serviço de locação de imóvel, destinado ao uso de ato beneficente à família carente, conforme parecer social, de responsabilidade da Secretaria da Inclusão e Promoção Social – SIPS"* por um período de 03 (três) meses, por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº. 14.133/2021.

O imóvel cujo aluguel se pleiteia, está situado na Rua Marlim Dutra, 326, apto 102, centro, Irauçuba-CE, CEP: 62.620-000, que tem por proprietária a Sra. Lucineide Barroso, inscrita no CPF sob o nº 000.349.923-59.

A contratação para o objeto em questão traz como justificativa, a necessidade de contrato de aluguel para atender família carente em situação de vulnerabilidade social no município, as quais enfrentam dificuldades para acessar moradas adequadas e seguras.

Por fim, cumpre salientar que esta Assessoria Jurídica emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnicos-administrativa. Além disso, este parecer possui caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do gestor.

É o que importa relatar.



## **2. ANÁLISE JURÍDICA - VIABILIDADE JURÍDICA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

A contratação direta pretendida, na hipótese de inexigibilidade de licitação, é perfeitamente possível, eis que encontra fundamento factual e legal. A Constituição da República impõe ao Poder Público o dever de observar o princípio instrumental da licitação, cuja finalidade - em termos simplórios - é propiciar a contratação mais vantajosa à Administração. Vejamos:

Art. 37 —(...)

(...)

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.

Tal princípio — o da licitação, por ser regra, deve ser lido da forma mais extensível quanto possível, ao passo que as exceções devem ser lidas e interpretadas de forma restritiva. Assim manda a boa hermenêutica por meio do enunciado da interpretação restritiva das regras de exceção. Na prática: licitar sempre quando possível, contratar sem licitação somente quando estritamente necessário.

Entretanto, a Carta Magna prevê expressamente a existência de casos que excepciona o dever de licitar. São os casos das licitações tidas por contratação direta mediante dispensa ou inexigibilidade de licitação.

A contratação ora sob análise se amolda à hipótese de inexigibilidade de licitação, eis que se subsumi à hipótese do art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021. Visa-se a locação de bem imóvel destinado a residência de família carente, em situação de vulnerabilidade, está situado na Rua Marlim Dutra, 326, apto 102, centro, Irauçuba-CE, CEP: 62.620-000, por um período de 03 (três) meses.

Diante da subjetividade que permeia a contratação, e da discricionariedade do ato de contratação, em face das motivações de Localização e escolha do imóvel objeto

da contratação, inferimos que não há parâmetro objetivos hábeis a autorizar disputa em âmbito concorrencial.

Nesse diapasão, a presente contratação, ter fundamento no art. 74, inciso V e § 5º da Nova Lei de Licitações Públicas e Contratos - Lei nº 14.133/2021.

Forçar a Administração Pública a realizar licitação, nestes casos, resultaria em prejuízos financeiros e em violação direta ao princípio da economicidade o procedimento resultaria inútil e contrário ao interesse do Poder Público e, no ponto, não se olvide os altos custos despendidos pela Administração toda vez que realiza licitações, seja com a mobilização do aparato técnico ou administrativo que utiliza para levar a cabo o procedimento.

Diante do contexto factual, não seria viável lançar mão de licitação porque indubitavelmente estamos diante da ausência do seu pressuposto lógico. E mesmo que não lhe faltasse tal premissa, a doutrina é pacífica em reconhecer que a inexigibilidade abrange também os casos em que a contratação necessária a satisfazer a necessidade e incompatível com a natureza do procedimento licitatório, o que seria suficiente para proceder-se a inexigibilidade.

Celso Antônio Bandeira de Mello, citado por Marçal Justen Filho, ao analisar o caput do art. 25, com a costumeira precisão, ensina: *“Em suma: sempre que se possa detectar uma indúvidosa e objetiva contradição entre o atendimento finalidade jurídica que incumba à Administração perseguir para o bom cumprimento de seus misteres e a realização de certame licitatório, porque este frustraria o correto alcance do bem jurídico posto sob sua cura, ter-se-á de concluir que está ausente o pressuposto jurídico da licitação e se, esta não for dispensável com base em um dos incisos do art. 24, deverá ser havido como excluída com supedâneo no art. 25, caput.”*

### 3. REQUISITOS LEGAIS DA LEI Nº 14.133/21

Conforme já falamos, a contratação sob análise amolda-se à hipótese do art. 74, inciso V e seu § 5º da Nova Lei de Licitações e Contratos- Lei nº 14.133/2021:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUÇUBA**  
**Procuradoria Geral Jurídica Municipal**

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

[...]

**V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.**

[...]

§ 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.

Da leitura do dispositivo, pode-se depreender a existência dos pressupostos legais para a regularidade da inexigibilidade de licitação no caso de contratação de imóvel, a saber:

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.

Consta anexado aos autos avaliação prévia, da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, que informa que o bem objeto do presente procedimento possui valor de aluguel avaliado em média de R\$ 300,00 (trezentos reais), totalizando o valor de R\$ 900,00 (novecentos e cinquenta reais) por 03 (três) meses, conforme laudo acostado autos.

Desta forma resta demonstrado que o preço da contratação se encontra dentro dos valores do mercado imobiliário da cidade.

Por fim, já consta nos autos declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, que atenda o objeto pretendido no presente procedimento.

Portanto, necessário se faz a estrita observância dos requisitos legais para que seja concretizada a contratação pela Secretaria solicitante.

Sallentando-se que não compete a esta Assessoria a análise da escolha e conveniência da contratação, muito menos, o preço da eventual contratação. Que seja justificada a singularidade do imóvel e sua vantagem.

#### 4. FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO:

A Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), elenca em seu artigo 72, normas gerais que regem as diversas possibilidades de contratações direta, e em especial estabelece a formalização e instrução do processo administrativo, assim estabelecendo:

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:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- 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;
- VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Resta atendida, a instrução processual necessária, conforme observações já apontadas no presente parecer.

8

## 5. CONCLUSÃO

*Ex positis*, com fulcro nas disposições normativas pertinentes, esta Assessoria manifesta-se pela legalidade do processo administrativo em análise, OPINANDO pela possibilidade da contratação do imóvel, mediante procedimento de inexigibilidade de licitação nº 2024.03.27.03

**É o parecer, salvo melhor juízo.**

Iraucuba/CE, 01 de abril de 2024.

*Evanelisa Maria Sousa Barreto*

**Evanelisa Maria Sousa Barreto**

**Procuradora Adjunta do Município de Iraucuba**

**OAB/CE 28.400**