

PARECER JURÍDICO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2024.09.02.02

59  
B

**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 funcionamento da Agência Comunitária dos Correios de Boa Vista do Caxitoré, de responsabilidade da Secretaria de Inclusão e Promoção Social do Município de Irauçuba/CE", nos termos do art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

O imóvel cujo aluguel se pleiteia, está situado no Povoado de Boa Vista do Caxitoré, S/N, Zona Rural, Irauçuba-CE, que tem por proprietário a Sra. Maria Juvani Mendes Caxias, inscrita no CPF sob o nº 767.201.953-87.

Alega-se que a contratação para o objeto em questão traz se dá em razão da necessidade de implantação da Agência Comunitária dos Correios do Distrito de Boa Vista do Caxitoré, a fim de tornar possível o acesso ao serviço postal pelos residentes daquela região, considerando sua distância em relação a sede do Município de Irauçuba/CE.

Neste sentido, firmou-se o convênio nº35/2021 entre os Correios e o Município de Irauçuba para fins de remuneração para operação da AGC do Distrito de Boa Vista do Caxitoré.

O presente procedimento se encontra instruído com os documentos necessários para a avaliação da regularidade da contratação em apreço, quais sejam: o documento de formalização da demanda, estudo técnico preliminar, termo de referência, documentos do locador, declarações, avaliação do imóvel, justificativa de si, dentre outros que estão arrolados no art. 72 da Nova Lei de Licitações.

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 extensiva 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 subsume a hipótese do art. 74, inciso V da Lei n.º 14.133/2021, que estabelece como hipótese de inexigibilidade de licitação nas situações de aquisição ou locação de imóveis cujas características de localização e de instalação tornam necessária a sua escolha.

No presente caso, visa-se a locação de bem imóvel destinado ao funcionamento da Agência Comunitária dos Correios do Distrito de Boa Vista do Caxitoré, em Irauçuba-CE.

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, retratadas na justificativa da singularidade do imóvel, inferimos que não há parâmetro objetivos hábeis a autorizar disputa em âmbito concorrencial.

Nesse diapasão, a presente contratação demonstra 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 da antiga Lei de Licitações, que tratava sobre as hipóteses de inexigibilidade, com a costumeira precisão, ensina: *“Em suma: sempre que se possa detectar uma indubitosa e objetiva contradição entre o atendimento a uma 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

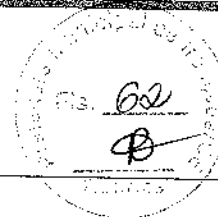
Conforme já falamos, a contratação sob análise amolda-se à hipótese do art. 74, V e seu § 5º da Nova Lei de Licitações e Contratos- Lei nº 14.133/2021:

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.

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



[...]

No §5º do referido artigo, há de se destacar ainda 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.

A indicação da possibilidade de compra ou locação do bem deve estar especificada no estudo técnico preliminar, devendo para tanto considerar os custos e os benefícios de cada alternativa.

No que tange à avaliação do imóvel que será alugado, são considerados como critérios para definir os requisitos necessários as instalações e a localização do bem, devendo assim ser considerados o estado de conservação e a necessidade de eventuais adaptações.

A fim de demonstrar a inviabilidade de competição, característica do procedimento de inexigibilidade de licitação, deve estar demonstrada nos autos a singularidade do imóvel bem como a inexistência de imóveis públicos vagos que atendam à finalidade.

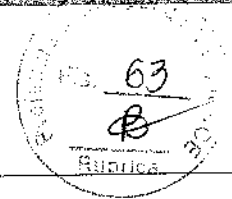
Consta anexado aos autos avaliação prévia do imóvel da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, com membros nomeados pela Portaria GAB/PMI nº 662/2023, que realizou a análise do imóvel e seu estado de conservação, constatando que se encontra em estado regular de conservação e apto para atender a demanda exigida

Ademais, foi determinado o valor do aluguel em R\$ 200,00 (duzentos reais), a partir de informações levantadas e estudadas pela comissão.

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

Há ainda a devida justificativa de singularidade do imóvel, informando que o mesmo se constitui no local e com as repartições mais adequadas para atender a finalidade da contratação.

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



Assessoria a análise da escolha e conveniência da contratação, muito menos, o preço da eventual contratação.

#### 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, tais documentos encontram-se presentes no processo de contratação direta ora analisado.

#### 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 2024.09.02.02, devendo seguir para autorização pela autoridade competente.

**É o parecer, salvo melhor juízo.**

Irauçuba/CE, 02 de setembro de 2024.

**Leonardo Gomes Vasconcelos**  
Procurador Adjunto do Município de Irauçuba  
OAB/CE 24.417