

PARECER JURÍDICO/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 003/2025 – IL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 020/2025

**OBJETO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL “BRANCA DE NEVE” COMO ANEXO, IMÓVEL COM NO MÍNIMO 05 SALAS E DOIS BANHEIROS, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES.**

## 1. RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo na qual requer esclarecimentos jurídicos quanto à contratação do objeto indicado nos autos, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Consta nos autos do processo os seguintes documentos: Memo. SEMED nº 015/2025; Documento de Formalização de Demanda; Estudo Técnico Preliminar (ETP); proposta de preços; nota fiscais de serviços prestados em outras contratações; termo de referência; declaração de aceite de proposta; Laudo de avaliação (Parecer Técnico Mercadológico); solicitação de abertura do processo administrativo; despacho do Prefeito Municipal para que o setor competente informe a existência de recursos orçamentários; despacho do departamento de contabilidade informando a dotação orçamentária disponível para atender a demanda; declaração de adequação orçamentária e financeira; autorização; Portarias GAB/PMI nº 0286/2024; nº 0300/2023 e nº 0106/2024; autuação; documentos empresa - CNPJ da empresa; Livro de Atas; documentos pessoa física do representante legal; abertura processo de inexigibilidade; despacho ao jurídico.

É o breve relatório do estritamente necessário. Passa-se à devida análise.

## 2. ANÁLISE JURÍDICA

### a) Dos requisitos legais para a inexigibilidade de licitação na hipótese do inciso III, alínea “c” do art. 74 da Lei nº 14.133/2021

A Constituição Federal, consoante princípios e normas estabelecidas pelo art. 37, caput, e inciso XX, estabelece que obras, serviços, compras e alienações serão contratadas mediante processo licitatório. Assim, depreende-se que no ordenamento jurídico pátrio a regra é a licitação. Entretanto, em casos determinados, a legislação admite a contratação direta sem submissão ao processo licitatório.

A contratação direta é gênero do qual se divide em inexigibilidade e dispensa, sendo a diferença marcante entre ambas.

A inexigibilidade de licitação é tratada no artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, a Nova lei de Licitações e Contratos (NLLC). Entende-se inexigível a licitação em que é “inviável a competição”. O conceito de inviabilidade de competição, por sua vez, decorre de causas nas quais há a ausência de pressupostos que permitam a escolha objetiva da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

A inexigibilidade, nas palavras de Marçal Justen Filho, é uma “imposição da realidade extranormativa” (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à lei de Licitações e Contratos Administrativos, 18. ed. São Paulo: RT, 2019, p. 594). Como decorrência disso, o rol dos incisos do artigo 74 da Lei nº 14.133 se afigura como meramente exemplificativo – “*numerus apertus*”. Isso porque é impossível sistematizar todos os eventos dos quais decorrem uma inviabilidade de competição.

Cumprido ressaltar que, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

Considerando que o pedido de contratação foi baseado no art. 74, inciso III, alínea “c” da Lei nº 14.133/2021, verifica-se que o referido dispositivo expõe o seguinte:

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.**

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas com o interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

"As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição."

Nesse entendimento, é importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

Inclusive, caso seja viável a competição, ou seja, no caso de dois ou mais imóveis poderem atender às necessidades da Administração, a regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é o dever de licitar, in verbis:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei 8.666/93, mas que se adequam ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal:

"A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo..." (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250). "Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acudir" (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

Desta feita, para a contratação direta sem licitação para locação de imóveis, é imperiosa a observância dos requisitos legais sob pena de poder configurar hipótese de crime previsto no art. 337-E do Código Penal Brasileiro.

**C) Dos requisitos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóveis pela Administração Pública**

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

§ 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.

Também, deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular. Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto comercial buscado. Não obstante, reforce-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

Nos autos deste processo analisado, esta assessoria verificou que as autoridades competentes juntaram aos autos justificativa da singularidade do imóvel, avaliação prévia e certificação da inexistência de imóveis públicos vagos, atendendo ao §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021. Não sendo de responsabilidade desta assessoria opinar quanto ao mérito administrativo destes documentos.

**b) Do procedimento comum para fins de contratação direta**

Analisada a questão referente ao enquadramento da contratação direta, cumpre agora examinar a observância dos requisitos legais impostos. Nesse particular, observa-se que o artigo 72 da Lei nº 14.133/2021 assim dispõe:

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.



Constata-se que no presente caso de inexigibilidade de licitação, onde será realizado o processo, o art. 72 da Lei de Licitações prevê que, se for o caso, pode ser dispensada a feitura do Estudo Técnico Preliminar (ETP).

Nos autos estão presentes tanto o Documento de Formalização de Demanda quanto o ETP.

O Termo de Referência, elaborado na etapa do planejamento da contratação direta, é o documento que deverá conter os elementos que embasam a avaliação do custo pela administração pública, a partir dos padrões de desempenho e qualidade estabelecidos e das condições de entrega do objeto, o critério de aceitação do objeto, os deveres das partes, a relação dos documentos essenciais à verificação da qualificação técnica e econômico-financeira, os procedimentos de fiscalização e gerenciamento do contrato ou da ata de registro de preços, o prazo para execução do contrato e as sanções.

Nesse contexto, em análise eminentemente formal, verifica-se que o termo de referência contemplou todas as exigências contidas nos normativos acima citados.

Além disso, a Administração deve se atentar para a possibilidade de inserir no contrato tópico destinado à Matriz de Riscos (art. 6º, inciso XXVII) e Matriz de Alocação de Riscos (art. 103), o que deve ser feito com base em avaliação concreta, com apresentação de justificativa, haja vista a possibilidade de elevação dos custos da contratação.

Esmiuçando os documentos necessários para a instrução do processo de contratação direta de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, o "documento de formalização da demanda" identifica o objeto desejado pela Administração Pública. Após esse documento e, se for o caso, devem ser juntados o estudo técnico preliminar, análise de riscos, projeto básico ou projeto executivo. Considerando que a locação de imóvel pela Administração Pública não se trata de uma obra ou serviço, entendemos desnecessária a instrução dos autos com projetos básicos e/ou executivos.

Consta nos autos a dotação orçamentária disponível para atender a demanda.

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 62, dispõe que 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 do certame, abrangendo documentações jurídicas, técnicas, fiscais, sociais, trabalhistas e econômico-financeiras.

Por oportuno, cabe reforçar a necessidade de verificação da vigência e adequação dos documentos de habilitação, uma vez que não é permitida a celebração de contrato sem que seja comprovada, em sua totalidade, a manutenção das condições de habilitação.

Os autos foram instruídos com a comprovação da regularidade na habilitação da empresa a ser contratada.

A razão da escolha se deu em virtude da experiência profissional na área, possuindo íntima relação com o objeto que se pretende contratar, com grande desempenho de suas atividades junto as entidades públicas, apresentando conduta satisfatória junto a gestão com singularidade e total confiança, sempre dentro dos padrões de qualidade e com o cumprimento total de suas obrigações, além da sua disponibilidade e conhecimento no âmbito da Administração Pública.

Deste modo, consoante a justificativa/objetivo e detalhamento da contratação c/c as declarações postas, a administração justifica tecnicamente que os serviços de consultoria e assessoria a serem realizados juntos aos Órgãos Federais, com a finalidade de elaboração de projetos que viabilizem a captação de recursos financeiros para o Município de Itaituba a serem contratados através da contratação direta em tela atendem a necessidade da Administração, haja vista que exige algum grau de confiabilidade, e nos quadros dos servidores da Administração Direta não existe profissional especializado na área.

No caso concreto, a contratação pela administração pública é específica, satisfazendo a necessidade exigida.

Quanto à justificativa do preço, a Administração informa a escolha do preço ofertado foi baseado em valores e serviços executados pela empresa citada em outros contratos, e pela qualidade do serviço prestado, no valor mensal de R\$ 4.200,00 (quatro mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 50.400,00 (cinquenta mil e quatrocentos reais).

Desta forma, justificou-se que o valor apresentado encontra-se dentro do praticado no mercado em outras contratações realizadas pela UNIÃO NORTE BRASILEIRA DA IGREJA ADVENTISTA DO SETIMO DIA estando, portanto, justificado o preço.

Logo, atendida a exigência.

Os autos evidenciam que esta inexigibilidade de licitação respeitou as regras e as diretrizes fixadas em lei, de modo que, do ponto de vista jurídico-formal, a contratação é legal.

No caso em apreço, por se tratar de inexigibilidade, bem como de objeto que configura prestação de obrigações futuras, o instrumento de contrato é obrigatório, não podendo ser substituído por outros documentos hábeis. Considerando a necessidade de realização de instrumento de contrato, necessária a observância do art. 92 da Lei nº 14.133/2021, que define quais as cláusulas essenciais para sua formalização.

Alerta-se também para a necessidade de cumprimento, no momento oportuno, da exigência inserta no parágrafo único do art. 72 da Nova Lei de Licitações, o qual determina que "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".

Nesse particular, cumpre chamar atenção para o artigo 94 da Lei n.º 14.133/2021 que assim dispõe:

"Art. 94. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos seguintes prazos, contados da data de sua assinatura:  
I - 20 (vinte) dias úteis, no caso de licitação;  
II - 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta."

Recomenda-se, portanto, em atenção aos dispositivos em destaque, que o ato que autoriza a contratação direta seja divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do órgão, bem como ocorra divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) para a eficácia do contrato (artigos 72, § único e 94 da Lei n.º 14.133/2021).

Conclui-se ser juridicamente possível o prosseguimento do processo de contratação direta objeto dos presentes autos.

### 3. CONCLUSÃO

Ante ao exposto, não vislumbramos óbice quanto aos aspectos jurídico-formais e resguardado o poder discricionário do gestor público quanto à oportunidade e a conveniência da prática do ato administrativo, opino pela viabilidade da contratação direta pela autoridade competente da empresa **UNIÃO NORTE BRASILEIRA DA IGREJA ADVENTISTA DO SETIMO DIA**, nos termos do artigo 74, inciso V, da lei 14.133/2021, no valor total de R\$ 50.400,00 (cinquenta mil e quatrocentos reais).

À consideração superior.

É o parecer.

Itaituba - PA, 10 de abril de 2025

  
ATEMISTOKHLES A. DE SOUSA  
PROCURADOR JURÍDICO MUNICIPAL  
OAB/PA Nº 9.964