



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal de Sapezal

FOLHA Nº 78

PARECER JURÍDICO Nº 323/2025 – PROCURADORIA JURÍDICA

Recebido em 31/07/2025

Interessado: Departamento Licitação.

Assunto: Inexigibilidade de Licitação nº 036/2025

16:00. Maria

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO SCFV. ART. 74, V, §5º, DA LEI Nº 14.133/2021. POSSIBILIDADE.

I – RELATÓRIO

Veio para exame e parecer desta Procuradoria Jurídica, nos termos do art. 72, III, da Lei nº 14.133/2021, o processo administrativo de Inexigibilidade de Licitação, na qual se pretende, realizar a LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULO – SCFV, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal da Família, Assistência Social e Cidadania.

O pleito está instruído com os seguintes documentos: Documento Formalização de Demanda-DFD; Estudo Técnico Preliminar-ETP; Planilha de Demonstração de Valores e Orçamentos de Imobiliárias obtidos; Proposta Comercial; Laudo de Avaliação de Imóveis emitida pela Comissão de Avaliação nomeada pela Portaria nº 952/2024; Laudo de Avaliação do Estado de Conservação do Imóvel; Portaria nº 952/2024; Planilha de Quantitativos; Documentação do Imóvel; C.I. expedida pelo Departamento de Patrimônio informando a inexistência de imóveis públicos vagos pra atender o objeto; Nomeação de fiscal; Solicitação de abertura de licitação emitida via sistema informando dotação orçamentária e quantitativos; Termo de Referência-TR; Documentos de habilitação do contratado/locador; Parecer Contábil; Edital e anexo; Portaria nomeando Agente de Contratação; Certificação de andamento processual expedida pelo Departamento de Licitação.

É o sucinto relatório, motivo pelo qual passo a opinar.

II – ANÁLISE JURÍDICA

A Constituição Federal de 1988, ao dispor sobre os princípios que regem a Administração Pública, estabeleceu a necessidade de um procedimento prévio formal de escolha para as contratações de obras, serviços, compras e alienações, denominado licitação, a teor do seu art. 37, inciso XXI, *in verbis*:

“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, mantida as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômicas indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

Assim, como regra geral, tem-se a obrigatoriedade de licitação para a celebração de contratos com particulares. Entretanto, para casos excepcionais a Lei nº 14.133/2021 apresenta a inexigibilidade e dispensada de licitação, institutos diversos previstos nos artigos 74 e 75, respectivamente.

A análise da situação fática disposta no presente processo administrativo restou configurada no art. 74, inciso V e §5º da Lei de licitação:

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal de Sapezal
FOLHA Nº 80

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."

Segundo a norma jurídica para a presente inexigibilidade, se autoriza, quando houver inviabilidade de competição, na locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha. Em sede de justificativa a Secretaria solicitante assim destacou:

III- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal da Família, Assistência Social e Cidadania do Município de Sapezal/MT justifica a necessidade de locação do imóvel situado na Rua das Violetas, nº 1220 SW, Cidezal II, Lote 2, Quadra 174, Sapezal/MT, pela necessidade de que a Secretaria Municipal da Família, Assistência Social e Cidadania, não dispõe de espaço físico para instalação e funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculo.

Importante observar que o programa de SCFV – Sapezal é destinado a prevenir as situações de risco social, possuindo caráter preventivo, pautado de defesa dos direitos e desenvolvimento das capacidades e potencialidades de cada indivíduo, prevenindo situações de vulnerabilidade social. Dessa forma é imperioso ter instalação harmoniosa que possa atrair e acolher crianças e adolescentes a estar participando ativamente das atividades ofertadas pelo programa, dando a oportunidade desses jovens terem uma vida mais digna de existência, oferecendo-lhes aportes psicológicos e educacional para enfrentar as adversidades da vida.

Assim se faz necessário um espaço com área de lazer para realização de atividades lúdicas, artesanais, aulas de informática e que ofereça conforto as crianças e adolescentes atendidas pelo SCFV – Sapezal. Nesse sentido, o imóvel escolhido guarda todas as condições supra apresentadas, além de que está localizada na área com fácil acessibilidade.

Importante dizer ainda que a comissão de avaliação de imóvel por meio de seu presidente realizou vistoria no imóvel emitindo laudo de avaliação nos termos no inciso I do §5º, art. 74.

Restou incluso no processo, certificação do Departamento de Patrimônio que inexistem imóveis públicos disponíveis aptos a receber o setor (Departamento de Cultura), nos termos no inciso II do §5º, art. 74.

Dito isso, cumpre salientar que a inexigibilidade de licitação se verifica sempre que houver impossibilidade jurídica da competição. A Professora Fernanda Marinela diz que *"a contratação direta, em caso de inexigibilidade de licitação, resulta da inviabilidade de competição, o que ocorre de ausência dos pressupostos que justificam sua realização"*. (Marinela, Fernanda. Direito Administrativo, 6ª Ed, Editora Impetus, RJ, 2012, p. 359).

Resta, portanto, clarividente que, se somente um fornecedor pode satisfazer a necessidade da Administração, não há razão lógica para assegurar qualquer igualdade, pela ausência real de disputa. Consoante o estampado no art. 74 e diante da comprovação de inviabilidade da competição, resta justificado a inexigibilidade pretendida.

Destaca-se ainda que foi elaborado por servidor técnico ligado à contratação o Estudo Técnico Preliminar anexado ao processo, conforme requisito legal - art. 18 §1º da Lei nº 14.133/2021.

No tocante a escolha do fornecedor e justificativa de preços destaco o que fez constar no DFD:

IV- JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO CONTRATADO





PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal de Sapezal
FOLHA Nº 01

O LOCADOR é proprietário do imóvel situado Localizado na Rua das Violetas, nº 1220 SW, Cidezal II, Lote 2, Quadra 174, situado neste município e Comarca de Sapezal/MT e foi escolhido por esta administração pela simples razão de atender a finalidade do interesse público para funcionar o espaço SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VINCULO – SCFV onde a Prefeitura Municipal de Sapezal irá atender com maior eficácia o interesse público, promovendo Política de Assistência Social, desenvolvendo políticas públicas de proteção social que objetiva propiciar condições de cidadania.

Outrossim, considerando a singularidade do imóvel tal como o local onde é situado estrategicamente, detém capacidade de atender toda a comunidade, sendo um local já conhecido pelos munícipes vez que o endereço atual do SCFV é muito próximo deste que será locado.

VI- DA ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa preliminar do valor da contratação foi definida com base no laudo de avaliação emitido pela Comissão de Avaliação de Imóveis, com parâmetros praticados no mercado local, atualizados conforme o Índice IGPM.

A proposta apresentada pelo proprietário do imóvel é inferior ao valor de mercado apurado, conforme demonstrado no referido laudo técnico anexo, o que evidencia a compatibilidade do preço com os parâmetros praticados e reforça a vantagem da contratação.

Quanto a documentação de habilitação apresentada pela Locadora, verifica-se que está de acordo com o art. 62 a 70 da Lei nº 14.133/2021, cabendo ao Agente de Contratação e demais servidores vinculados ao processo garantir a demonstração da regularidade da contratada quando da celebração do ajuste.

Foi apresentado parecer contábil comprovando a previsão de recurso orçamentário para suprir o compromisso assumido.

Importante esclarecer que a responsabilidade pelas pesquisas de preços, assim como pela elaboração do Termo de Referência e das exigências de habilitação, é dos setores e pessoas competentes envolvidos na contratação do objeto (Acórdãos nº 3.516/2007, 3.213/2019 e 1.844/2019-Plenário, todos do TCU – art. 5º e 10º do Decreto Municipal nº 31/2024).

Denota-se, ainda, a presença do Edital, bem como da minuta do futuro contrato este último estando conforme requisitos mínimos estipulados no art. 92 da Lei nº 14.133/2021. Ainda, o termo de referência consta as situações necessárias para gerir a contratação, nos moldes do art. 6º inciso XXIII do multicitado diploma legal.

Esclareço que o processo em análise contém as documentações necessárias para sua realização conforme previsão do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021 – estudo técnico preliminar, termo de referência, estimativa de despesa e previsão orçamentária conforme solicitação de compras e parecer contábil, habilitação do Locador, justificativa da escolha do fornecedor e preço.

Insta informar que essa Procuradoria Jurídica presta consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo entrar no mérito administrativo da conveniência e oportunidade dos atos praticados pela Secretaria, tampouco analisar aspectos de cunho técnico-administrativo, a não ser que seja verificado ato que atente ao interesse público ou aos princípios administrativos – o que não se evidencia nos presentes autos.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando que a Lei nº 14.133/2021 autoriza a inexigibilidade de licitação de locação, conforme elencado no art. 74, inciso V e §5º da Lei nº 14.133/21, esta Procuradoria Jurídica opina **favoravelmente** pela realização do procedimento, com as cautelas acima elencadas.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

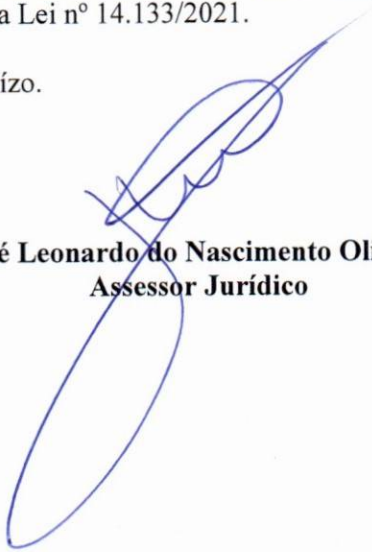
Prefeitura Municipal de Sapezal

FOLHA Nº 02

Salienta ainda a necessidade de divulgação no site oficial deste ente o ato ou extrato que autoriza a presente contratação, nos moldes do art. 72, parágrafo único da Lei nº 14.133/2021. Bem como, publicação do contrato e seus aditamentos no PNCP como condição indispensável para sua eficácia, nos termos do artigo 94 da Lei nº 14.133/2021.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Sapezal-MT, 31 de julho de 2025


José Leonardo do Nascimento Oliveira
Assessor Jurídico