

PARECER JURÍDICO

ASSUNTO: Análise da Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel

PROCESSO:6.2025-020FMS

ÓRGÃO REQUISITANTE: Governo Municipal de Mocajuba

O presente parecer tem por objetivo analisar a legalidade e fundamentação jurídica da inexigibilidade de licitação referente à locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde, conforme disposto no processo administrativo nº 6.2025-020FMS.

A análise será pautada na Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e em entendimentos doutrinários e jurisprudenciais.

O processo licitatório em análise apresenta a documentação pertinente, conforme descrito a seguir:

- Documento de formalização da demanda, contendo justificativa, descrição do objeto, prazo para pagamento e identificação do servidor responsável;
- Despacho para verificação de disponibilidade orçamentária;
- Laudo de Vistoria e avaliação de Imóvel;
- Relatório Fotográfico;
- Autorização de abertura;
- Despacho confirmando a existência de crédito orçamentário para 2025;
- Portaria designando a equipe de licitação e agente de contratação;
- Processo administrativo com autuação;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
PROCURADORIA GERAL MUNICIPAL

- Documentos pessoais de habilitação;
- Relatório da comissão de licitação;
- Declaração de Inexistência de Imóveis Vagos;
- Resumo de proposta vencedora;
- Justificativa para escolha.

Na sequência, o processo foi remetido a esta Assessoria, para a análise prévia dos aspectos jurídicos e minuta de contrato elaborado, nos termos do art. 53, da Lei nº 14.133/2021.

É, em síntese, o relatório.

Preliminarmente, cumpre salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, no expediente encaminhado pela Secretaria Municipal.

Incumbe a esta assessoria prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito das Secretarias envolvidas, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

Inicialmente, cumpre pontuar que a análise do processo demonstra que foram observadas as exigências formais para a contratação direta, conforme determina a Lei nº 14.133/2021.

As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, 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,



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
PROCURADORIA GERAL MUNICIPAL

com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei.

O entendimento se amplia pelo fato da Constituição deixar claro que pode haver casos “especificados em lei” que não obedeçam a essa norma Constitucional tais como os art. 74 e 75 da nova lei de licitação. O Ilustre jurista Jessé Torres Pereira Júnior (in Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, Renovar, 3ª Edição, pp. 172 e 173): “O conceito de inexigibilidade de licitação cinde os intérpretes em duas respeitáveis vertentes: (a) a lei descreve hipóteses ilustrativas e admite que de outras, não previstas, possa decorrer a inviabilidade de competição, de forma a configurar a inexigibilidade; mas as hipóteses relacionadas na lei, pelo só fato de constarem da lei, caracterizam a inexigibilidade sempre que ocorrerem, independentemente de, no caso concreto, ser ou não viável a competição; (b) a lei descreve hipóteses que, além de ilustrativas, somente caracterizam a inexigibilidade se, no caso concreto, a competição for inviável; sendo viável, a licitação é de rigor, posto que o traço distintivo entre a exigibilidade e a inexigibilidade é a viabilidade de estabelecer-se, ou não, a disputa.”

A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio da promulgação da Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
PROCURADORIA GERAL MUNICIPAL

No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Cumprе 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.

A inexigibilidade de licitação encontra respaldo legal no art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que prevê as hipóteses em que a competição entre eventuais interessados é inviável, justificando, portanto, a contratação direta.

No presente caso, o fundamento jurídico para a inexigibilidade é a singularidade do imóvel, conforme previsto no inciso V do referido artigo, que dispõe: o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

A contratação direta é permitida quando o imóvel atende a requisitos específicos que inviabilizam a competição, seja por sua localização estratégica, estrutura já adaptada para a atividade pretendida ou inexistência de outros imóveis adequados na região. Dessa forma, a Administração Pública pode contratar diretamente a locação de imóvel quando não há opções disponíveis



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
PROCURADORIA GERAL MUNICIPAL

que atendam às necessidades específicas do interesse público, conforme relatório juntado pela equipe de licitação.

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 ao interesse público envolvido.

Verifico nos autos que foi juntado Laudo técnico e relatório fotográfico elaborado por profissional habilitado e que houve avaliação do imóvel, informando que os preços se encontram compatíveis com a realidade de preços do mercado.

Importante ressaltar que houve justificativa e declarações nos autos informando e atestando que não há outros imóveis disponíveis na região com características semelhantes para atender.

O processo apresenta a justificativa da escolha bem como a comprovação da regularidade de habilitação como documento pessoal e comprovante de residência. Verifica-se que houve a juntada de certidão municipal acerca do imóvel.

O despacho informando a existência de crédito orçamentário para 2025 está devidamente formalizado nos autos, assegurando a cobertura financeira para a contratação.

A comissão de licitação, através do ordenador de despesas, apresentou relatório contendo a justificativa do preço, adequando-se à legislação aplicável e a justificativa pela escolha do preço proposto. Além disso, houve juntada de ata de autorização de contratação direta.

A Portaria da equipe de licitação e do agente de contratação está devidamente registrada nos autos, indicando os responsáveis pela execução do processo e a conformidade com os procedimentos legais.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
PROCURADORIA GERAL MUNICIPAL

Houve juntada de documentos pessoais de habilitação, bem como documentos do imóvel que atestam propriedade e regularidade tributária.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa cabe ao gestor por meio dos setores técnicos competentes, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial 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.

Verifica-se que a minuta de contrato acostada aos autos contém as cláusulas necessárias previstas no art. 92 da Lei Federal n. 14.133/2021.

Diante da análise dos elementos constantes no processo administrativo, conclui-se que estão presentes os requisitos legais para a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para locação do imóvel.

A contratação atende aos princípios constitucionais e legais que regem a Administração Pública, em especial os da legalidade, motivação, economicidade, eficiência e supremacia do interesse público.

Recomenda-se que, após a manifestação jurídica, seja promovida a formalização do contrato administrativo, nos termos do art. 89 da Lei nº 14.133/2021, com cláusulas claras sobre o prazo de locação, valor, reajustes, obrigações das partes, condições de uso do imóvel e eventual rescisão contratual.

Nada obsta, portanto, a continuidade do procedimento. Sendo assim, opina-se pela viabilidade jurídica da contratação direta, nos moldes



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
PROCURADORIA GERAL MUNICIPAL
apresentados, respeitados os princípios da legalidade, publicidade, motivação e
eficiência administrativa.

Mocajuba/PA, 28 de fevereiro de 2025.

VERÔNICA ALVES DA SILVA

Assessoria Jurídica Municipal

OAB/PA 19.532