

PARECER JURÍDICO PGM – SGA

CONSULENTE: Instituto de Previdência dos Servidores - IPM

DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021. INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO. IMÓVEL COM CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZAÇÃO E INSTALAÇÕES ESSENCIAIS AO FUNCIONAMENTO DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA. REFORMA DO PRÉDIO OFICIAL. NECESSIDADE TEMPORÁRIA. CONTINUIDADE DO SERVIÇO PÚBLICO. EXISTÊNCIA DE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, LAUDO DE AVALIAÇÃO E PESQUISA DE PREÇOS. COMPATIBILIDADE DO VALOR LOCATÍCIO COM O MERCADO. REGULARIDADE DOCUMENTAL DO IMÓVEL E DO LOCADOR. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE, ECONOMICIDADE, EFICIÊNCIA E INTERESSE PÚBLICO. VIABILIDADE JURÍDICA DA CONTRATAÇÃO DIRETA.

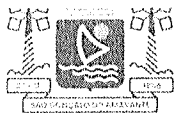
1. RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo instaurado pelo Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de São Gonçalo do Amarante – IPSGA, autuado sob o nº IN.082.2025-IPSGA, que tem por objeto a análise da viabilidade jurídica de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, visando à locação de imóvel situado na Rua Salvador Riomar, nº 177, bairro Alto Bom Jesus, neste Município.

A contratação pretendida destina-se ao funcionamento temporário do IPSGA, em razão de o prédio oficial do Instituto encontrar-se em processo de reforma, circunstância que inviabiliza, no momento, a continuidade das atividades administrativas, previdenciárias e institucionais em sua sede originária.

Segundo consta dos autos, a medida objetiva assegurar a continuidade dos serviços previdenciários, considerados essenciais e de caráter permanente, evitando a interrupção de atendimentos ao público, a paralisação de procedimentos administrativos e eventuais prejuízos aos segurados do regime próprio de previdência municipal.

O feito foi devidamente instruído com Documento de Formalização da Demanda (DFD),



Estudo Técnico Preliminar (ETP), laudo técnico de avaliação do imóvel, pesquisa de preços, indicação de dotação orçamentária, bem como com a documentação do imóvel e do locador, além da minuta do contrato de locação, visando subsidiar a análise quanto à legalidade da contratação direta pretendida.

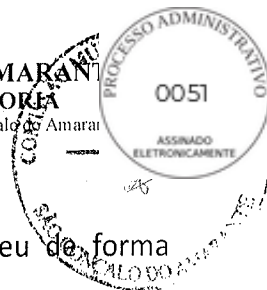
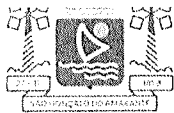
Encaminhados os autos à Procuradoria Geral do Município, compete a esta Assessoria Jurídica manifestar-se quanto à regularidade jurídica do procedimento, especialmente no que se refere ao enquadramento da hipótese como inexigibilidade de licitação, à observância dos requisitos legais e à inexistência de óbices jurídicos à formalização do ajuste.

É o relatório. Emite-se o parecer jurídico.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A análise jurídica do presente feito deve ser realizada à luz da Lei nº 14.133/2021, que estabelece as normas gerais de licitações e contratos administrativos, especialmente no que se refere às hipóteses de contratação direta por inexigibilidade de licitação. Nos termos do art. 74 do referido diploma legal, é inexigível a licitação quando inviável a competição, circunstância que se verifica, dentre outras hipóteses, na aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha, desde que atendidos os requisitos legais pertinentes.

No caso concreto, a contratação pretendida refere-se à locação de imóvel específico, destinado ao funcionamento temporário do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais, em razão da impossibilidade de utilização do prédio oficial durante o período de reforma. A inviabilidade de competição decorre da própria natureza do objeto, uma vez que a Administração necessita de imóvel que atenda a requisitos técnicos e operacionais determinados, tais como localização compatível com o atendimento ao público, estrutura adequada para atividades administrativas e previdenciárias, condições de acessibilidade, segurança e conservação, bem como disponibilidade imediata, não se tratando, portanto, de objeto passível de comparação genérica ou de ampla disputa concorrencial.



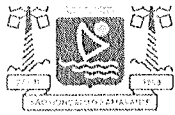
A instrução processual demonstra que a escolha do imóvel não se deu de forma arbitrária, mas sim motivada por critérios objetivos e devidamente justificados, evidenciando a singularidade do bem frente às necessidades administrativas do IPSGA e a inexistência de outro imóvel público disponível que atendesse, de forma satisfatória e imediata, às exigências funcionais do Instituto. Assim, resta caracterizada a inviabilidade de competição, pressuposto essencial à configuração da inexigibilidade de licitação, em consonância com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Ressalte-se, ainda, que a contratação atende ao princípio da continuidade do serviço público, uma vez que o funcionamento do Instituto de Previdência envolve atividades essenciais, de caráter permanente, relacionadas à gestão, concessão e manutenção de benefícios previdenciários dos servidores municipais. A paralisação ou redução desses serviços implicaria prejuízos relevantes à Administração e aos segurados, circunstância que legitima a adoção de medidas administrativas voltadas à preservação do interesse público primário, desde que observados os parâmetros legais e principiológicos aplicáveis.

No tocante ao aspecto econômico, o processo encontra-se instruído com laudo técnico de avaliação elaborado por comissão competente, no qual se fixou o valor locatício com base em critérios técnicos e em comparação com imóveis de características semelhantes situados na mesma região, demonstrando compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local. A existência de avaliação prévia e de pesquisa de preços atende às exigências legais de razoabilidade, economicidade e vantajosidade, afastando a possibilidade de contratação por valor excessivo ou dissociado da realidade de mercado.

Quanto à regularidade jurídica do imóvel e do locador, verifica-se que foram juntados aos autos os documentos necessários à comprovação da disponibilidade do bem para locação, da legitimidade do particular para contratar com o Poder Público e da inexistência de óbices legais ou contratuais que impeçam a celebração do ajuste. Não se constata, portanto, impedimentos de ordem jurídica capazes de comprometer a validade do contrato pretendido.

Por fim, observa-se que o procedimento administrativo foi instruído com os elementos



mínimos exigidos pela Lei nº 14.133/2021, incluindo Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar, pesquisa de preços, indicação de dotação orçamentária e minuta contratual, evidenciando a observância dos princípios da legalidade, motivação, planejamento, eficiência, economicidade e interesse público. A contratação direta, tal como delineada nos autos, revela-se juridicamente adequada ao caso concreto, desde que respeitados os limites da necessidade temporária que a justifica e mantida a estrita vinculação às condições que fundamentaram a inexigibilidade.

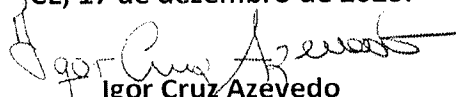
3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, opino pela regularidade jurídica e pela viabilidade da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para fins de locação do imóvel situado na Rua Salvador Riomar, nº 177, bairro Alto Bom Jesus, neste Município, destinado ao funcionamento temporário do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais – IPSGA.

Não se vislumbram óbices jurídicos à formalização do contrato, desde que observada a natureza temporária da locação, mantida a compatibilidade do valor locatício com o mercado, assegurada a continuidade do serviço público e cumpridas as exigências legais de publicidade e execução contratual.

É o parecer, **Salvo Melhor Juízo**.

São Gonçalo do Amarante – CE, 17 de dezembro de 2025.


Igor Cruz Azevedo
Procurador Municipal