

**MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCO**

OBJETO LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA EEIEF. ADRIANO MARTINS, DE INTERESSE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.

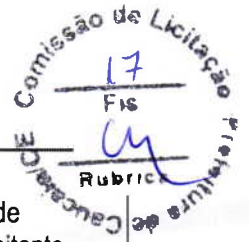
FASE DE ANÁLISE	Planejamento da Contratação
------------------------	------------------------------------

RISCO 01						
Planejamento Deficiente						
Probabilidade:	Baixa	X	Media		Alta	
Impacto:	Baixa	X	Media		Alta	
CAUSA	Falta de adequação às normas de acessibilidade; Conflitos com o locatário sobre responsabilidades; Problemas estruturais não resolvidos; Multas por descumprimento de normas.					
DANO	O prejuízo quanto ao cumprimento das etapas contidas no objeto proposto					
AÇÃO PREVENTIVA	Realizar laudo eficiente para verificar se atende a necessidade do setor.			RESPONSÁVEL	SECRETARIA DE EDUCAÇÃO	

RISCO 02						
Elaboração do Laudo de Avaliação de Imóveis						
Probabilidade:	Baixa	X	Media		Alta	
Impacto:	Baixa	X	Media		Alta	
CAUSA	A elaboração do laudo é essencial para garantir a transparência e a segurança nas transações imobiliárias.					
DANO	Locação de Imóvel que não atenda o solicitado pela administração pública.					
AÇÃO PREVENTIVA	Elaborar adequadamente o laudo de avaliação de imóveis, conforme as características solicitadas pela Secretaria Municipal de Educação.			RESPONSÁVEL	Secretaria Municipal de Educação, Unidade Requisitante, Integrante Técnico	

RISCO 03						
Indisponibilidade Financeira						
Probabilidade:	Baixa	X	Media		Alta	
Impacto:	Baixa	X	Media		Alta	
CAUSA	Restrições Orçamentárias; Improbidade Administrativa; Condições de Habilitação.					
DANO	A não contratação do objeto solicitado.					
AÇÃO PREVENTIVA	Planejamento financeiro para contratações			RESPONSÁVEL	Secretaria Municipal de Educação,	





		Unidade Requisitante, Integrante.
--	--	---

FASE DE ANÁLISE	Gestão/ Execução do Objeto
-----------------	----------------------------

RISCO 01						
Atraso na Locação						
Probabilidade:	Baixa	X	Media		Alta	
Impacto:	Baixa	X	Media		Alta	
CAUSA	Litígios envolvendo a locação; Prazos legais para renovação do contrato; Burocracia e morosidade de processos; Mudança de destinação do imóvel.					
DANO	Atraso no alojamento, assim dificultando a execução dos serviços do setor.					
AÇÃO PREVENTIVA	Solicitar elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis			RESPONSÁVEL	Secretaria Requisitante/Agente Demandante.	

RISCO 02						
Contratação com preço acima da média do mercado						
Probabilidade:	Baixa	X	Media		Alta	
Impacto:	Baixa		Media	X	Alta	
CAUSA	Desperdício de recursos públicos; Dificuldade em cumprir o orçamento; Questionamentos legais; Má imagem pública; Dificuldade em negociar caso precise para futuros aluguéis					
DANO	Dano ao erário.					
AÇÃO PREVENTIVA	Realização de cálculos adequados de avaliação do imóvel.			RESPONSÁVEL	Secretaria Municipal de Educação, Fiscal de Contratos.	

RISCO 03						
Execução do objeto em desacordo com o acordado						
Probabilidade:	Baixa	X	Media		Alta	
Impacto:	Baixa		Media	X	Alta	
CAUSA	Desperdício de recursos públicos; Dificuldade em cumprir o orçamento; Questionamentos legais; Má imagem pública; Dificuldade em negociar caso precise para futuros aluguéis Inadimplemento Contratual; O inadimplemento por parte do locatário ou do locador é uma das principais razões. Se uma das partes não cumprir com as obrigações estabelecidas no contrato, como o pagamento do aluguel ou a manutenção do imóvel, isso pode levar a disputas e à execução judicial do contrato. Divergências nas Condições do Contrato; Alterações não acordadas nas condições do contrato, como mudanças na finalidade do uso do imóvel ou na estrutura física, podem resultar em desacordo. Por exemplo, se o locatário realizar alterações no imóvel sem autorização e isso não estiver previsto no contrato, o locador pode buscar a execução do contrato.					



Núcleo



	Em casos onde a locação do imóvel é feita pelo poder público, a falta de licitação ou irregularidades no processo licitatório podem invalidar o contrato. A nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos estabelece que a locação deve seguir critérios objetivos e, se não for respeitado, pode haver a caracterização de nulidade do contrato. Cláusulas Abusivas ou Irregulares; Cláusulas que estabelecem penalidades excessivas ou que não estão de acordo com a legislação vigente podem ser contestadas judicialmente, levando à execução do contrato em desacordo. Por exemplo, a cobrança de aluguéis em dobro ou a inclusão de cláusulas que não respeitam o Código de Defesa do Consumidor podem resultar em litígios.		
DANO	Prejuízo ao erário.		
AÇÃO PREVENTIVA	Elaboração de laudo de avaliação de imóveis; Vistoria do imóvel se o mesmo atende o solicitado.	RESPONSÁVEL	Secretaria Municipal de Educação, Fiscal de Contratos.

Este estudo identificou as hipóteses dos riscos na contratação, avaliou e mitigou possíveis obstáculos e problemas que podem surgir durante a fase preliminar, fase externa de divulgação e seleção do fornecedor, além de mensurar hipóteses de problemas durante a execução contratual.

Este mapa de Riscos deverá ser revisado periodicamente, acompanhado pelo Gestor e fiscal de contratos, adaptando-o para suprir as necessidades de contingências aqui omissas e não observadas preliminarmente, contudo, sem alterar as restrições e previsões contratuais anteriormente impostas.

Escala de Probabilidade		Escala de Impacto	
Baixa	Pequena possibilidade de ocorrer.	Baixa	Poderá comprometer o alcance total do objetivo do processo.
Média	Provável que ocorra em várias circunstâncias.	Média	Poderá comprometer o alcance de parte relevante do objetivo do processo.
Alta	Deve ocorrer em algum momento.	Alta	Poderá comprometer o alcance de parte não relevante do objetivo do processo.

Caucaia/CE, 26 de agosto de 2025.

Elaborador por:

Nívea Regina Carneiro Parente
Nívea Regina Carneiro Parente

Agente Demandante da Secretaria Municipal de Educação



**DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS
ORÇAMENTÁRIOS COM O COMPROMISSO A SER ASSUMIDO**

Objeto: Locação de Imóvel destinado ao funcionamento da EEIEF. Adriano Martins, de interesse da Secretaria de Educação do Município de Caucaia/Ce.

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal e será atendida pelas seguintes dotações:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	PROJETO ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESAS	FONTE
08.22 - FUNDO DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA-FUNDEB	12.365.0027.2.079.0000- MANUTENÇÃO DO ENSINO PRÉ- ESCOLAR- FUNDEB 30%	3.3.90.36.05-Outros Serviços de Terceiros- Pessoa Física Aluguel de Imóveis	1.542.0000.00 - Transferências do FUNDEB 30% Complementação da União VAAT

CAUCAIA/CE, 27 de agosto de 2025.


FRANCISCO DOMINGUEZ Y GOUVEIA

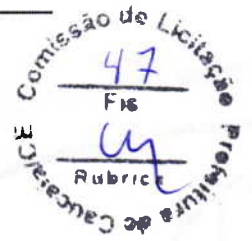
Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Educação





AUTUAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2025.09.10.01-SME



FUNDAMENTO LEGAL: Art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA EEIEF. ADRIANO MARTINS, DE INTERESSE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICIPIO DE CAUCAIA/CE.

UNIDADE GESTORA: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

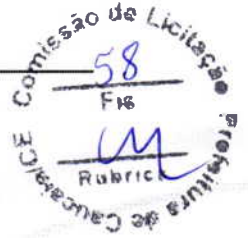
Nesta data, **AUTUO** o processo administrativo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, tombado sob o nº **2025.09.10.01-SME**, que adiante se vê, do que, para constar, lavrei o presente termo que foi por mim, **FRANCISCO DOMINGUEZ Y GOUVEIA**, assinado.

CAUCAIA/CE, 10 DE SETEMBRO DE 2025.

FRANCISCO DOMINGUEZ Y GOUVEIA

Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Educação





DESPACHO

A

SRA. MARIANA DE ARAUJO VALDEVINO FREITAS

ASSESSORA JURÍDICA

DEPARTAMENTO DE GESTÃO DE LICITAÇÃO

MUNICÍPIO DE CAUCAIA

Assunto: Análise dos autos administrativos, e anexo de processo de Inexigibilidade.

Senhor(a) Assessor(a) Jurídico(a),

Encaminho a Vossa Senhoria, os autos do processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** autuado sob **Nº 2025.09.10.01-SME**, cujo objeto é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA EEIEF. ADRIANO MARTINS, DE INTERESSE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE**, para exame de legalidade, do atendimento aos requisitos objetivos prévios, nos termos do art. 53 da Lei Federal nº 14.133/21.

Sendo que, após manifestação dessa assessoria, retorne os autos com parecer conforme exigido na mencionada norma.

CAUCAIA/CE, 12 DE SETEMBRO DE 2025.

FRANCISCO DOMINGUEZ Y GOUVEIA

Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Educação





PARECER JURÍDICO 03.09/2025 - INX

PROCESSO ADMINISTRATIVO: Inexigibilidade nº 2025.10.01-SME.

ÓRGÃO INTERESSADO: Secretaria Municipal de Educação de Caucaia.

OBJETO: Locação de imóvel destinado ao funcionamento da EEIEF Adriano Martins, de interesse da Secretaria Municipal de Educação do Município de Caucaia/CE.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E
CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.
LOCAÇÃO DE IMÓVEL. OBSERVÂNCIA DO ART. 74,
V, DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021.
POSSIBILIDADE.

I. DO RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de análise e emissão de parecer jurídico acerca do Processo Administrativo de Inexigibilidade nº 2025.10.01-SME, com vistas ao controle prévio de legalidade do procedimento adotado.

Compulsando os autos, vê-se que o processo está instruído com as seguintes peças:

- Documento de Formalização da Demanda;
- Certificado da Inexistência de Imóveis Públicos Disponíveis que atendam o Objeto;
- Laudo de Avaliação do Imóvel;
- Estudo Técnico Preliminar;
- Mapa de Gerenciamento de Risco;



- Declaração de adequação orçamentária;
- Termo de Referência;
- Documentos de habilitação do contratado;
- Autorização do Ordenador de Despesa;
- Justificativa da singularidade do imóvel;
- Minuta do Contrato.

É o que importa relatar.

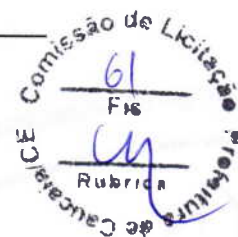
II. DO PARECER JURÍDICO E SEU CARÁTER NÃO VINCULANTE

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 53, ao tratar sobre as atribuições do órgão de Assessoramento Jurídico da Administração, estabelece que cabe a ele realizar prévio controle de legalidade, mediante análise jurídica das contratações públicas: "Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação".

Neste ponto, importa destacar que o parecer jurídico, elaborado com vista a orientar o agente público na tomada de decisão, tem caráter meramente opinativo não vinculando a Administração ou os particulares à sua motivação ou conclusões, conforme decidido pelo c. STF na ADPF nº 412/DF (Rel. Min, Alexandre de Moraes, DJE27/02/2020).

No referido julgamento, assentou o eminente Ministro Alexandre de Moraes que:

A consultoria jurídica prestada pelos órgãos da Advocacia Pública (art. 732, CF) - Procuradorias-Gerais dos Estados e Municípios - não tem caráter vinculativo e os pareceres editados com base nessa atribuição não compelem a Administração à produção de atos administrativos com conteúdo convergente ao da orientação



expedida pelo órgão de consultoria.

Fixadas essas premissas, passa-se à análise do caso.

III. DA HIPÓTESE LEGAL DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, V DA LEI 14.133/2021

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 37, inciso XXI, estabelece que, ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública deverão ser contratadas mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes. Essa norma constitucional foi regulamentada, de forma moderna e sistematizada, pela Lei nº 14.133/2021, novo marco legal das licitações e contratos administrativos.

A exigência de prévio processo licitatório tem como objetivo fundamental assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, resguardando os princípios da isonomia, legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e transparência, conforme previsto nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. A licitação é, portanto, um instrumento de controle preventivo da atividade administrativa e de promoção da boa governança pública, representando uma garantia do uso adequado dos recursos públicos.

Contudo, o legislador reconhece que há situações excepcionais em que a licitação se mostra inviável, desnecessária ou incompatível com o interesse público imediato, prevendo hipóteses legais de contratação direta, que se subdividem em dispensa e inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

É fundamental ressaltar que, mesmo nas situações de contratação direta, a nova legislação estabelece a obrigatoriedade de procedimentos mínimos de formalização e



justificativa, incluindo a apresentação de elementos que comprovem a compatibilidade dos preços com os valores praticados no mercado, bem como a fundamentação da escolha do fornecedor.

Dessa forma, embora a licitação seja a regra geral para contratações públicas, as exceções previstas em lei devem ser interpretadas de maneira restritiva, com o objetivo de evitar abusos e assegurar a prevalência do interesse público.

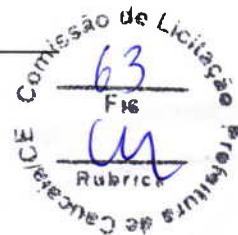
Embora a norma permita, em determinadas situações, a contratação direta sem licitação, isso não autoriza a Administração a agir de forma arbitrária. Ao contrário, é imprescindível que adote o procedimento administrativo mais adequado, visando à obtenção da melhor contratação possível, com a devida justificativa da escolha do contratado, sempre orientada pela busca do interesse público.

A Lei nº 14.133/2021 estabelece que a fase preparatória do processo licitatório deve ser pautada pelo planejamento, o qual deve estar alinhado ao Plano de Contratações Anual, conforme previsto no inciso VII do caput do artigo 12, e às leis orçamentárias. Essa etapa deve contemplar todas as variáveis técnicas, mercadológicas e de gestão que possam impactar a contratação, conforme determina o caput do artigo 18 da referida norma.

Segunda precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro¹, no que tange à licitação dispensável e à licitação inexigível:

“A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto, ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração, ou inúmeras pessoas que atendam a essas necessidades (hipótese de credenciamento), ou objeto com características específicas; a licitação é, portanto, inviável.”.

¹ PIETRO, Maria Sylvia Zanella D. Direito Administrativo - 38ª Edição 2025. 38. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. E-book. p.393. ISBN 9788530995935. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530995935/>. Acesso em: 14 set. 2025.



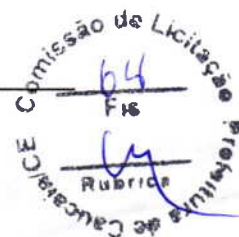
Nesse contexto, a doutrina especializada orienta que deve existir uma correlação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel selecionado para locação. Para tanto, é essencial considerar atributos como a natureza do bem, sua localização e demais particularidades que guardem relação com o interesse público envolvido.

Assim, ainda que a norma admita a contratação direta em casos específicos, quando houver possibilidade de competição — ou seja, quando dois ou mais imóveis forem aptos a atender às necessidades da Administração — prevalece a regra geral estabelecida pelo artigo 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que impõe o dever de realizar licitação, *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, trazemos à colação acórdão do Tribunal de Contas da União, proferido ainda sob a égide da Lei nº 8.666/1993, cujos fundamentos permanecem aplicáveis à Nova Lei de Licitações e Contratos, evidenciando a continuidade da interpretação jurisprudencial quanto à legalidade e à motivação das contratações públicas:

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).

12. No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (Acórdão 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar)

Dessa forma, para que se realize contratação direta, sem licitação, visando à locação de imóveis, é imprescindível a observância dos requisitos legais estabelecidos no § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

IV. FUNDAMENTAÇÃO.

Na continuidade da análise, o § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 estabelece os requisitos que devem ser rigorosamente observados para a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, visando à locação de imóvel, 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.

O primeiro requisito refere-se à obrigatoriedade de apresentação de avaliação prévia do



imóvel, contemplando seu estado de conservação, os custos necessários para eventuais adaptações — quando indispensáveis ao atendimento das necessidades da Administração — e o prazo estimado para amortização dos investimentos realizados.

Adicionalmente, é necessário que o agente técnico competente certifique a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender à demanda da Administração. Cada ente federativo possui órgão responsável pela gestão de seus bens imóveis, o qual deve ser consultado previamente à locação de imóvel pertencente a particular.

Outro requisito essencial refere-se à necessidade de apresentação de justificativa que evidencie a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração solicitante. Essa justificativa deve indicar as condições técnicas específicas e os fundamentos que motivaram a escolha do bem como o mais adequado para atender ao interesse público.

Destaca-se que a definição das características necessárias para atender à demanda administrativa é prerrogativa exclusiva do gestor público, fundamentada na análise dos elementos fáticos e na ponderação quanto à conveniência, oportunidade e ao interesse público envolvido no objeto da contratação. Contudo, é importante reforçar que essa margem de escolha não é ilimitada nem arbitrária, devendo estar respaldada em especificações técnicas e em atributos essenciais do imóvel selecionado, que evidenciem sua adequação ao atendimento do interesse público.

No âmbito da análise dos presentes autos, esta assessoria constatou que as autoridades competentes instruíram o processo com os documentos exigidos pelo § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, incluindo justificativa quanto à singularidade do imóvel, avaliação prévia e certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis. Ressalta-se que não compete a esta assessoria emitir juízo de valor sobre o mérito administrativo dos referidos documentos.



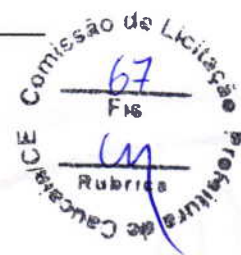
Cumprir destacar que, mesmo nos casos de contratação direta, a regra geral impõe a observância de um procedimento formal prévio. Isso inclui a apuração e comprovação das hipóteses legais de dispensa ou inexigibilidade de licitação, mediante decisão administrativa devidamente fundamentada, conforme determina o artigo 72 da Lei nº 14.133/2021:

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.

Ao detalhar os documentos exigidos para a instrução do processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, visando à locação de imóvel, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, destaca-se que o documento de formalização da demanda é responsável por identificar o objeto pretendido pela Administração Pública. A partir desse documento, e quando aplicável, devem ser anexados o estudo técnico preliminar, a análise de riscos e, eventualmente, o projeto básico ou executivo. Contudo, considerando que a locação de imóvel não configura obra ou serviço, entende-se como dispensável a inclusão de projetos básicos ou executivos nos autos.

No que se refere à demonstração da compatibilidade da previsão orçamentária, é indispensável a juntada da Solicitação Financeira aos autos, acompanhada de declaração que ateste a adequação da despesa ao Plano Plurianual (PPA), à Lei de Diretrizes Orçamentárias



(LDO) e à Lei Orçamentária Anual (LOA).

A razão da escolha do contratado constitui elemento essencial no processo de inexigibilidade de licitação, devendo ser pautada por critérios objetivos e impessoais na seleção do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. Uma vez demonstrada a adequação do imóvel ao interesse público, estará, por consequência, devidamente fundamentada a escolha do respectivo contratado.

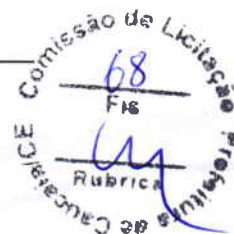
A justificativa de preços, conforme já mencionado, deve ser realizada por meio de avaliação prévia do imóvel, elaborada por autoridade competente, a qual emitirá parecer técnico acerca das condições do bem e de sua compatibilidade com os valores praticados no mercado.

Por fim, é imprescindível que os autos da contratação direta contenham a autorização formal da autoridade competente, responsável pela gestão do órgão ou entidade. Ressalta-se que o ato autorizativo da contratação direta deve ser amplamente divulgado em sítio eletrônico oficial.

Na análise dos presentes autos, esta assessoria constatou a presença de todos os documentos exigidos pelo artigo 72 da Lei nº 14.133/2021, razão pela qual entende-se que os requisitos legais aplicáveis à contratação direta foram devidamente atendidos.

V. DA CONCLUSÃO.

Face ao exposto, e nos limites da análise jurídica realizada, excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência administrativa, esta assessoria opina pela viabilidade jurídica da celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, contemplado no processo administrativo Inexigibilidade nº 2025.10.01-SME, com



fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

É o parecer.

Caucaia-CE, 16 de setembro de 2025.

**MARIANA DE ARAUJO
VALDEVINO
FREITAS:02808921365**

Assinado de forma digital por
MARIANA DE ARAUJO VALDEVINO
FREITAS:02808921365
Dados: 2025.09.16 10:45:13 -03'00'

Mariana De Araújo Valdevino Freitas
OAB/CE 42.607
(Portaria nº 834/2025, D.O.M 01/09/2025)