



PARECER ASJUR N° 1466/2025

PROCESSO NUP: 47001.015312/2025-38

Interessado: Coordenadoria da Cidadania - COCID

Assunto: Contrato de Locação de Imóvel

EMENTA: ALUGUEL DE IMÓVEL. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ART. 74, INC. V, DA LEI N. 14.133/2021. CONDIÇÕES ADEQUADAS DE INSTALAÇÃO E DE LOCALIZAÇÃO. PREÇO COMPATÍVEL COM O VALOR DO MERCADO. EXISTÊNCIA DE AVALIAÇÃO PRÉVIA E DEMONSTRAÇÃO DE SINGULARIDADE DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO OCIOSO DISPONÍVEL PARA A INSTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE.

I – DO RELATÓRIO

O processo encaminhado a esta ASJUR trata de solicitação da Coordenadoria da Cidadania referente a **locação de espaço comercial (salas 13, 14 e 15) no MIX do HARMONY MALL ROTA DO SOL, com área total de 106,14 m², para abrigar a nova unidade da Casa do Cidadão, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, para atender a necessidade de expansão da rede de atendimento ao cidadão, pelo valor mensal de R\$20.500,00 (Vinte mil e quinhentos reais).**

O pedido foi justificado pelo Sr. Samuel de Sousa Costa, Coordenador da Cidadania, afirmando que:

“Considerando a necessidade de expansão da rede de atendimento da Casa do Cidadão e a inexistência de unidades desse programa no município de Caucaia/CE, vimos, por meio desta, solicitar autorização para abertura do processo de contratação de espaço físico para implantação de nova unidade. O imóvel selecionado, localizado no Harmony Mall – Rota do Sol, apresentou-se como a única alternativa viável, conforme visitas técnicas e Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborados por esta Coordenadoria, atendendo integralmente aos requisitos técnicos, operacionais e de localização previstos para o programa. (...)”.

Os autos foram instruídos com o Estudo Técnico Preliminar, avaliação do imóvel realizada pela SOP, documentação referente a propriedade do imóvel, bem como com as certidões de regularidade da empresa proprietária.

É o relatório. Analisemos.

Secretaria da Proteção Social

Rua Soriano Albuquerque, 230 – Joaquim Távora – CEP 60130-160. Fortaleza-CE

Fone: 3108-0735/0736 www.sps.ce.gov.br

II – DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Preliminarmente, convém observar que a presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021:

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.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;

Como se pode observar do dispositivo legal supra, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

No tocante a contratação por meio de inexigibilidade, necessário se faz esclarecer que a Constituição estabelece como regra para toda e qualquer contratação para com o Estado a realização de licitação. Dessa forma, elegeu o Constituinte que o procedimento licitatório seria o precedente necessário de todo contrato administrativo, salvo as exceções trazidas pela lei.

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também ao seguinte:

(...)

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[...].

A doutrina apresenta que o procedimento – ou processo – licitatório é necessário por trazer numerosas vantagens para o Estado, como a de possibilitar a contratação por preços mais vantajosos a partir da concorrência entre os licitantes. Além disso, o notório atendimento

Secretaria da Proteção Social

Rua Soriano Albuquerque, 230 – Joaquim Távora – CEP 60130-160. Fortaleza-CE

Fone: 3108-0735/0736 www.sps.ce.gov.br

aos princípios da Administração Pública. Marçal Justen Filho¹ trata a respeito:

A licitação destina-se a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração Pública. A maior vantagem se apresenta quando a Administração Pública assume o dever de realizar a prestação menos onerosa e o particular se obriga a realizar a melhor e mais completa prestação. Configura-se, portanto, uma relação custo-benefício. A maior vantagem corresponde à situação de menor custo e benefício para a Administração Pública.

De modo geral, a vantagem buscada pela Administração Pública deriva da conjugação dos aspectos da qualidade e da onerosidade. Significa dizer que a Administração Pública busca a maior qualidade da prestação e maior benefício econômico.

Não obstante a regra constitucional, excepcionou-se algumas hipóteses de contratação direta em que se prescinde a licitação de forma motivada em busca de uma mais célere promoção do interesse público.

A Lei Federal nº 14.133/2021 estabeleceu duas hipóteses de contratação direta, uma em que a inviabilidade de competição conduz a inexigibilidade da licitação e outra em que se mostra mais adequado afastar o processo licitatório a fim de se desenvolver um procedimento mais eficiente e célere.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho pontua:

Inexigibilidade de licitação é conceito que, sob o ângulo teórico, antecede o de dispensa. É inexigível a licitação quando for inviável a disputa entre particulares pelo contrato. Havendo viabilidade de disputa, é obrigatória a licitação, excetuados os casos de “dispensa” autorizados por lei. Logo, a Administração Pública deve verificar, primeiramente, se a licitação é exigível ou inexigível. Se não for caso de inexigibilidade, passará a verificar se estão presentes os pressupostos da dispensa da licitação. Se não for caso nem de inexigibilidade nem de dispensa, então se passará a licitação.

Com efeito, o artigo. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021 disciplina:

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.

Mais adiante, o §5º, do artigo 74, indica quais os requisitos devem ser observados:

§ 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

1 JUSTEN FILHO, Marçal. **Curso de Direito Administrativo**. 6. ed. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2010. p. 448.



atendam ao objeto;

III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Como se observa, consta nos autos todos os requisitos legais acima mencionados para a realização de contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, conforme possibilita o artigo 74, inciso V e §5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

III – DA CONCLUSÃO

Dessa forma, entendemos possível a contratação por inexigibilidade de licitação, observadas as demais condições constantes nos autos do processo.

Salvo melhor juízo, é o parecer, o que se faz de forma meramente opinativa, cabendo a decisão de mérito à autoridade competente, nos termos da jurisprudência pátria (MS 24073-DF, RELATOR; MIN. CARLOS VELOSO INF 296).

Fortaleza-CE, na data da última assinatura eletrônica.

Isabelle Silva de Oliveira Freire
Advogada

De acordo,

Grace Tahim de Sousa Brasil Othon Sidou
Coordenadora da Assessoria Jurídica

Secretaria da Proteção Social

Rua Soriano Albuquerque, 230 – Joaquim Távora – CEP 60130-160. Fortaleza-CE

Fone: 3108-0735/0736 www.sps.ce.gov.br