



PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 002/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº: 001/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ALMOXARIFADO DO SAAE DE CARMO DE MINAS/MG

INTERESSADO: SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE CARMO DE MINAS/MG

ASSUNTO: *Análise da viabilidade de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado ao funcionamento do almoxarifado do SAAE de Carmo de Minas, com fulcro na Lei nº 14.133/2021.*

I - DOS FATOS

O presente parecer jurídico visa analisar a possibilidade de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, tendo em vista a necessidade do SAAE de Carmo de Minas, autarquia municipal criada pela Lei nº 1.734/2008, locar imóvel para funcionamento do seu almoxarifado.

O contrato de locação vigente, iniciado em 01 de janeiro de 2019, com último aditivo expirando em 31 de dezembro de 2024, abrange o imóvel localizado na Rua Vereador Álvaro Cólí, nº 31, bairro Novo Horizonte, em Carmo de Minas-MG, o qual atende satisfatoriamente a demanda atual do SAAE.

Informa-se que não há possibilidade de renovação do contrato em vigor, sendo imprescindível a mudança de imóvel para garantir o funcionamento do almoxarifado.

Diante disso, solicita-se análise jurídica para a contratação direta, via inexigibilidade de licitação, com base na Lei nº 14.133/2021, para



locação do mesmo imóvel situado na Rua Vereador Álvaro Cólí, nº 31, bairro Novo Horizonte, com previsão de início em 13 de janeiro de 2025.

II - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A **Lei nº 14.133/2021**, que regulamenta as contratações públicas, prevê a inexigibilidade de licitação nas hipóteses taxativamente expressas em lei.

Em relação à locação de imóveis, o **art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021**, dispõe que é inexigível a licitação:

Art. 74. É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial:

V. aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Nesse sentido, a inexigibilidade para a locação de imóvel somente se configura quando atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- * **Inviabilidade de competição:** Demonstração de que o imóvel possui características únicas e que não existem outros imóveis no mercado que atendam as necessidades do órgão público de forma equivalente;
- * **Características de instalações e de localização que tornem absolutamente necessária a sua utilização:** As peculiaridades do imóvel devem ser imprescindíveis para a atividade administrativa, sendo inviável a utilização de outro local;
- * **Decisão fundamentada:** A opção pela contratação direta deve ser justificada em processo administrativo, com a devida motivação e



demonstração da presença dos requisitos legais.

Ainda, há que ser observado o que dita o **§ 5º, do artigo 74 da mesma Lei**, onde consta que:

§ 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.

III - DA ANÁLISE DO CASO CONCRETO

No caso em análise, a princípio, a justificativa apresentada para a contratação direta, qual seja, a impossibilidade de continuidade da locação do imóvel já ocupado pelo almoxarifado, e a necessidade premente de realização de nova contratação urgente do imóvel situado à Rua José de Jesus Pereira, n.º 26, Alameda B, Bairro Monte Verde, Carmo de Minas-MG, CEP. 37472-000, composto por galpão com área construída de 200m², com localização central e de fácil acesso (próximo a ETA e alojamento), facilitando a retirada de produtos e equipamentos pelos servidores, possuindo instalações elétricas e sanitárias satisfatórias, e, para viabilizar o armazenamento de materiais hidráulicos, elétricos,



conjuntos motobombas, materiais de expedientes e estoques diversos, cujo armazenamento é de responsabilidade da Autarquia.

Ainda, no caso em análise, há que ponderar mais que a locação almejada, viabiliza o armazenamento de materiais hidráulicos, elétricos, conjuntos motobombas, materiais de expedientes e estoques diversos, cujo armazenamento é de responsabilidade da Autarquia, e conferirá um controle de entrada e saídas de materiais além de ser parte fundamental de ativos do SAAE.

Assim, a locação pretendida, em princípio se enquadra na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Isso porque a conveniência administrativa e a necessidade de continuidade das atividades e as particularidades do imóvel a ser locado, configuram inviabilidade de competição, conquanto demonstram que o imóvel possui características de instalações e localização que o tornam absolutamente necessário.

É importante destacar que o fato de o imóvel atender satisfatoriamente a demanda atual do SAAE, é suficiente para justificar a contratação direta. NO caso, não existem outros imóveis na mesma região ou em locais adequados que também possam atender a demanda do almoxarifado.

IV - CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÃO

Diante do exposto, e considerando as informações apresentadas, recomenda-se a contratação direta por inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel situado à Rua José de Jesus Pereira, n.º 26, Alameda B, Bairro Monte Verde, Carmo de Minas-MG, CEP. 37472-000, composto por galpão com área construída de 200m², com localização central e de fácil acesso (próximo a ETA e alojamento), facilitando a retirada de produtos e equipamentos



pelos servidores, possuindo instalações elétricas e sanitárias satisfatórias, e, para viabilizar o armazenamento de materiais hidráulicos, elétricos, conjuntos motobombas, materiais de expedientes e estoques diversos, cujo armazenamento é de responsabilidade da Autarquia, além do que consta dita o § 5º, do artigo 74 da mesma Lei, observar o cumprimento das sugestões abaixo:

*** Realize pesquisa de mercado:** Busque identificar outros imóveis na região que possam atender as necessidades de espaço e localização para o almoxarifado.

*** Analise a viabilidade de locação de outros imóveis:** Avalie a adequação de outros imóveis considerando os custos, condições de infraestrutura, acessibilidade e demais critérios relevantes.

*** Justifique a necessidade:** Caso realmente não seja possível a locação de outro imóvel, justifique minuciosamente a inviabilidade de competição e demonstre que as características do imóvel em questão são absolutamente necessárias para a instalação do almoxarifado, fundamentando a decisão em processo administrativo.

Sendo o que se apresenta, atendida as normas e condições apresentadas, assim como os demais mandamentos normativos atinentes à espécie, nada a obstar quanto à contratação em epígrafe.

Por derradeiro, salientamos que a análise em questão considerou exclusivamente as informações fornecidas pelo requerente, Diretor Executivo.

Reiteramos ainda que o procedimento seja formalizado nos termos da Lei nº 14.133/2021, atualizada, demais normas pertinentes ou em outras que porventura vier alterar, substituir ou complementá-la.

São essas as considerações a serem feitas sobre o questionamento realizado, s.m.j., que submetemos ao crivo do Ilustre Gerente de Compras.

Carmo de Minas, 13 de janeiro de 2025.



Letícia Junqueira Baracat Villela
LETÍCIA JUNQUEIRA BARACAT VILLELA
INSCR. 68557
ASSESSORA JURÍDICA