



Processos nº 6769/2025
Inexigibilidade de Licitação
Parecer Jurídico

Parecer Jurídico Inexigibilidade de Licitação**Processo Administrativo nº: 6769/2025****Solicitante: Secretaria Municipal de Assistência Social de Turvânia****Objeto:** Locação de Imóvel a ser utilizado para sediar o Centro de Referência de Assistência Social "Helogina Alves Mariano" do Município de Turvânia**Fundamento Legal:** Inexigibilidade de Licitação (Inciso V, artigo 74, Lei nº 14.133/21)**Valor a ser Contratado:** R\$ 16.800,00 (R\$ 1.400,00/mensal)**Empresa/Pessoa Física a ser Contratada:** Margarida Borges Cardoso (CPF/MF nº 948.014.361-53)**Endereço do Imóvel a ser Locado:** Rua Pedro Ludovico Teixeira, Quadra 06, Lote 02, Setor Leste, Turvânia**Vigência da Locação:** 12 meses

Tratam-se os presentes autos administrativos provenientes da Departamento de Licitações de Turvânia requisitando a Locação de Imóvel a ser utilizado para sediar o Centro de Referência de Assistência Social "Helogina Alves Mariano" do Município de Turvânia, na modalidade de inexigibilidade de licitação, sendo que a estrutura física do imóvel justifica a modalidade utilizada, conforme especificado no Estudo Técnico Preliminar.

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.**

(...) (Lei nº 14.133/21) (DESTAQUEI)

**Processos nº 6769/2025
Inexigibilidade de Licitação
Parecer Jurídico**

Entende-se necessária a contratação da locação do imóvel aqui descrito, observando:

- a. a localização do imóvel que é centralizada e de conhecimento da população;
- b. a quantidade de servidores do órgão, sendo 7 (sete) servidores, que atuam diariamente no intuito de garantir a todos uma vida com mais qualidade e segurança;
- c. a área útil do imóvel, especificando:

Número de Pavimentos	01 (um)
Número de banheiros	02 (três)
Número de compartimentos	07 (sete)
Área Total Construída	101.13m ²
Tipo de Estrutura	Mista (Alvenaria e Concreto Armado)
Forro	Com forro
Tipo de Cobertura	Estruturas em madeira, telha cerâmica (colonial)
Tipo de Piso	Piso Cerâmica

Do Processo Administrativo

Constam nos autos, a seguinte documentação:

1. Ofício nº 245/2025 – SEMAS;
2. Documento de Solicitação de Demanda;
3. Termo de Referência;
4. Estudo Técnico Preliminar;
5. Documentação da empresa/pessoa física Margarida Borges Cardoso (CPF/MF nº 948.014.361-53) e Itamar Cândido



**Processos nº 6769/2025
Inexigibilidade de Licitação
Parecer Jurídico**

Pequeno (CPF/MF nº 612.102.261-20);

6. Decreto Estadual 10.713/25 com publicações;
7. Relatório de Vistoria do Imóvel;
8. Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 1.094/Cartório de Registro de Imóveis de Turvânia;
9. Proposta Comercial da empresa/pessoa física Margarida Borges Cardoso (CPF/MF nº 948.014.361-53);
10. Solicitação nº 08033 (R\$ 16.800,00);
11. Certidão de Gerência de Compras;
12. Certidão e Declaração de Existência de Saldo Orçamentário e Financeiro;
13. Despacho Autorizativo;

Da Fundamentação

A exigência para o procedimento licitatório está insculpida no inciso XXI, do artigo 37 da Constituição Federal e regulamentada pela Lei nº 14.133/21.

Entretanto, a Lei nº 14.133/21, que rege as normas gerais sobre licitações, traz, em seu bojo, as hipóteses excepcionais de inexigibilidade de licitação, em seu artigo 74, desde que observado o disposto no artigo 51.

**Processos nº 6769/2025
Inexigibilidade de Licitação
Parecer Jurídico**

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. (Lei nº 14.133/21) (DESTAQUE!)

Ou seja, a regra geral para locação de imóveis é a realização de processo licitatório convencional, sendo a contratação por inexigibilidade exceção a ser utilizada desde que os requisitos gerais e os específicos sejam obedecidos.

No presente caso, o processo administrativo estipula ser a contratação de serviços do tipo locação de imóveis do tipo inexigibilidade, conforme inciso V, do artigo 74.

São requisitos essenciais a serem observados em todo processo administrativo de inexigibilidade de licitação:

- a) autuação, protocolo e numeração;
- b) justificativa da contratação;
- c) especificação do objeto;
- d) autorização da autoridade competente;
- e) indicação do recurso orçamentário para cobrir a despesa;
- f) se a modalidade de licitação adotada é compatível com o valor estimado da contratação;



Processos nº 6769/2025
Inexigibilidade de Licitação
Parecer Jurídico

O novo marco regulatório além de especificar que a modalidade de contratação de locação de imóveis será por meio de inexigibilidade de licitação, ainda estabeleceu requisitos mínimos a serem regamente obedecidos.

Art.74.

(...)

§ 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.

(...) (Lei nº 14.133/21) (DESTAQUEI)

Em linhas gerais, para contratação por inexigibilidade os processos administrativos no Município de Turvânia devem ser instrumentalizados por meio da seguinte documentação,

Art. 30. O procedimento de Inexigibilidade de Licitação será instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda;

II – estudo técnico preliminar, se for o caso;

**Processos nº 6769/2025
Inexigibilidade de Licitação
Parecer Jurídico**

III - análise de riscos, se for o caso;

IV - termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

V - estimativa de despesa;

VI - justificativa de preço;

VII - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

VIII - razão de escolha do contratado;

IX - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

X - parecer jurídico;

XI - parecer técnico, se for o caso;

XII - **autorização da autoridade competente.** (Decreto Municipal nº 1769/2024)

Contudo, o Decreto Municipal Regulamentador ampliou os requisitos para a locação de imóveis justamente para garantir que os pressupostos para tipificar a inexigibilidade fossem cumpridos.

Art. 30.

(...)

§ 5º - Nas contratações com fundamento no **inciso V do caput do artigo 74** da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, **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.



Processos nº 6769/2025
Inexigibilidade de Licitação
Parecer Jurídico

IV – estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;

b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

c) as áreas de escritório por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade;

V – O procedimento deverá ser instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:

a) documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

b) laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

c) parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

d) demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

e) comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

f) razão da escolha do contratado;

g) justificativa de preço, se for o caso; e

h) autorização da autoridade competente;

(...) (Decreto Municipal nº 1769/2024)

**Processos nº 6769/2025
Inexigibilidade de Licitação
Parecer Jurídico**

Entretanto, na presente situação a análise de riscos será dispensada, o que é justificado ao considerar que a locação será do tipo tradicional e não com facilities, dentre outros.

No Estudo Técnico Preliminar, não apenas houve a devida caracterização do imóvel a ser locado, bem como o planejamento da utilização do referido, e inclusive a mensuração de eventuais custos adicionais a municipalidade, e quando for o caso, a necessidade de amortização, sendo que esse não é aplicável a presente situação.

Assim sendo, a consulta formulada, e aqui analisada, se limitará ao atendimento às exigências legais vinculadas a procedimento licitatório, e de forma específica a Lei nº 14.133/21 c/c o Decreto Municipal nº 1769/2024.

- a) autuação, protocolo e numeração – **ATENDIDO;**
- b) a descrição da necessidade da contratação fundamentada em documento de formalização de demanda e estudo técnico preliminar que caracterizem o interesse público envolvido – **ATENDIDO;**
- c) a definição pormenorizada do imóvel para o atendimento da necessidade, por meio de estudo técnico preliminar e termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso – **ATENDIDO;**
- d) certidão atualizada do imóvel ou certidão de inteiro teor atualizada expedida pelo Cartório de Imóveis competente que comprove a propriedade do imóvel a ser locado – **ATENDIDO;**



Processos nº 6769/2025
Inexigibilidade de Licitação
Parecer Jurídico

- e) laudo de avaliação expedido por Comissão de Avaliação ou por Profissionais Terceirizados que comprove que o preço da locação é o praticado no mercado – **ATENDIDO**;
- f) termo de avaliação do estado de conservação do imóvel com os custos para adaptação e o prazo para amortização dos investimentos – **NÃO APLICÁVEL**;
- g) definição das condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento – **ATENDIDO**;
- h) nomeação do fiscal do contrato – **ATENDIDO**;
- i) autorização da autoridade competente - **ATENDIDO**;
- j) indicação do recurso orçamentário para cobrir a despesa - **ATENDIDO**;
- k) a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual – **NÃO APLICÁVEL**;

A minuta contratual analisada obedeceu aos requisitos mínimos constantes no artigo 92 da Lei de Licitações.

Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;

III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;

IV - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

**Processos nº 6769/2025
Inexigibilidade de Licitação
Parecer Jurídico**

VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;

VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;

VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

IX - a matriz de risco, quando for o caso;

X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;

XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;

XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;

XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;

XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;

XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;

XIX - os casos de extinção.

§ 1º Os contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive as domiciliadas no exterior, deverão conter

**Processos nº 6769/2025
Inexigibilidade de Licitação
Parecer Jurídico**

cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, ressalvadas as seguintes hipóteses:

I - licitação internacional para a aquisição de bens e serviços cujo pagamento seja feito com o produto de financiamento concedido por organismo financeiro internacional de que o Brasil faça parte ou por agência estrangeira de cooperação;

II - contratação com empresa estrangeira para a compra de equipamentos fabricados e entregues no exterior precedida de autorização do Chefe do Poder Executivo;

III - aquisição de bens e serviços realizada por unidades administrativas com sede no exterior.

§ 2º De acordo com as peculiaridades de seu objeto e de seu regime de execução, o contrato conterá cláusula que preveja período antecedente à expedição da ordem de serviço para verificação de pendências, liberação de áreas ou adoção de outras providências cabíveis para a regularidade do início de sua execução.

§ 3º Independentemente do prazo de duração, o contrato deverá conter cláusula que estabeleça o índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado, e poderá ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos.

§ 4º Nos contratos de serviços contínuos, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, o critério de reajustamento de preços será por:

I - reajustamento em sentido estrito, quando não houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante previsão de índices específicos ou setoriais;

II - repactuação, quando houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante demonstração analítica da variação dos custos.

§ 5º Nos contratos de obras e serviços de engenharia, sempre que compatível com o regime de execução, a medição será mensal.

§ 6º Nos contratos para serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou com predominância de mão de obra, o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços será preferencialmente de 1 (um) mês, contado da data do fornecimento da documentação prevista no § 6º do art. 135 desta Lei.

**Processos nº 6769/2025
Inexigibilidade de Licitação
Parecer Jurídico**

§ 7º Para efeito do disposto nesta Lei, consideram-se como adimplemento da obrigação contratual a prestação do serviço, a realização da obra ou a entrega do bem, ou parcela destes, bem como qualquer outro evento contratual a cuja ocorrência esteja vinculada a emissão de documento de cobrança. (Incluído pela Lei nº 14.770, de 2023) (Lei nº 14.133/21)

O instrumento contratual será dispensado, podendo ser substituído por carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviços, nos casos de “dispensa de licitação em razão de valor” ou em “compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos sem a incidência de obrigações futuras” (artigo 95, lei nº 14.133/21), o que não se aplica ao presente processo administrativo.

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:

I - dispensa de licitação em razão de valor;

II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor. (Lei nº 14.133/21) (DESTAQUEI)

Compreende essa Assessoria Jurídica que estaria caracterizada a circunstância de **inexigibilidade de licitação para a Locação de Imóvel a ser utilizado para sediar o Centro de Referência de Assistência Social “Helogina Alves Mariano” do Município de Turvânia na contratação da empresa/pessoa física Margarida Borges Cardoso (CNPJ nº CPF/MF nº 948.014.361-53), nos termos do inciso V, do artigo 74 da Lei nº 14.133/21.** (DESTAQUEI)



Processos nº 6769/2025
Inexigibilidade de Licitação
Parecer Jurídico

R-2-1.094. Nos termos da Escritura Pública de 10/MARÇO/2004, lavrada às fls. 037/038 do Lº nº 30, Tabelionato 1º de Notas local, o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido por MARGARIDA BORGES CARDOSO, brasileira, do lar, portadora da CI nº 2010511-DGPC/GO e CPF nº 948.014.361-53, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com ORLANDO MENDES CARDOSO, brasileiro, lavrador, portador da CI nº 243736-DGPC/GO e CPF nº 011.625.941-87, residentes e domiciliados nesta cidade, por compra feita a GERALDO COSTA DA SILVA e sua esposa, já qualificados, pela importância R\$ 3.000,00 (três mil reais) não havendo condições, dou fé. Turvânia 12/MARÇO/2004.

Insta salientar que não é competência dessa Assessoria Jurídica avaliar a necessidade ou não dos serviços a serem contratados, ou a vantajosidade da precificação ou fiscalizar a execução contratual e orçamentária e sim, analisar a legalidade da contratação, para se evitar eventuais questionamentos que possam insurgir em responsabilização aos gestores pelos Controle Externo.

Nesse sentido, RECOMENDA a continuidade do feito processual, mediante o feito de Ato de Inexigibilidade de Licitação (em que conste a qualificação da empresa/pessoa física a ser contratada e definição do objeto com precificação), bem como sua publicação nos meios oficiais.

Antes da realização do empenho, liquidação e pagamento da nota fiscal, o Departamento competente deverá conferir a validade das respectivas Certidões Fiscais (Federal, Estadual e Municipal), Trabalhista e FGTS para análise da regularidade para com os Entes/Órgãos pertinentes.

Recomenda ainda, o máximo cuidado com os prazos estipulados pelo Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Goiás para registro dos



GOVERNO MUNICIPAL DE

TURVÂNIA

Processos nº 6769/2025
Inexigibilidade de Licitação
Parecer Jurídico

atos no sistema *Colare*, após a devida publicação nos meios oficiais, **e ainda a obrigatoriedade de publicação do Ato Declaratório no Portal Nacional de Contratações Públicas.** (DESTAQUEI)

Não obstante o presente parecer opinativo considera que a documentação apresentada possui veracidade ideológica.

É o parecer.

S. M. J.

Por ser o referido verdadeiro, firmo-o aos 06 dias do mês de novembro de 2025.

Cristiane Martins Cotrim

OAB/GO nº 17.778