



Estado de Goiás
Prefeitura Municipal de Doverlândia
ADM. 2025-2028

PARECER JURÍDICO

Processo nº 4.605/2025.

Assunto: Realizar exame de legalidade quanto a locação de imóvel a partir de procedimento de inexigibilidade de licitação para funcionamento de garagem para alocação dos veículos pertencentes a atenção primária à saúde do Município de Doverlândia, com base no art. 74, inciso V, §5º da Lei nº 14.133/2021.

INTERESSADO: ANTÔNIO SENILSON PEREIRA DE REZENDE - GESTOR DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE.

1. RELATÓRIO

Trata-se de solicitação encaminhada a esta Procuradoria Jurídica, requerendo parecer acerca do atendimento dos requisitos para contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, conforme as formalidades da supracitada lei, pelo Fundo Municipal de Saúde.

Constitui objeto dos autos, a locação de imóvel localizado na Avenida Joaquim Firmino de Carvalho, Qd. 57, Lt. 06, no Centro de Doverlândia-GO, com área de 172,5m², de propriedade de **ALBERTO PLEFFHEN NETO**, destinado à alocação dos veículos pertencentes a atenção primária à saúde desta municipalidade, conforme especificações constantes do Ofício de Solicitação e do Termo de Referência.

Os autos do processo em análise, após os trâmites iniciais, foram encaminhados a esta Procuradoria Jurídica.

Em primeiras linhas, cumpre ressaltar, no que tange aos recursos financeiros para custeio das despesas advindas com a formalização da contratação pretendida, em observância ao inciso IV do artigo 72 e 150 da Lei nº 14.133/2021 e art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal, constatou-se nessa oportunidade, que previamente fora consultada e atestada pelo setor competente a existência de crédito orçamentário para atendimento da despesa em questão.

É o breve relatório, passo à análise, com fulcro no art. 53, da Lei 14.133/2021.

2. DOS LIMITES DA ANÁLISE JURÍDICA

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme art. 53, § 4º, da Lei nº 14.133/2021.



Estado de Goiás
Prefeitura Municipal de Doverlândia
ADM. 2025-2028

Ademais, não há determinação legal a impor a fiscalização posterior de cumprimento de recomendações feitas pela unidade jurídico-consultiva. Além do que, na eventualidade de o administrador não atender as orientações do Órgão Consultivo, deve justificar nos autos as razões que embasaram tal postura, nos termos do art. 50, VII, da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

Ressalte-se que o exame aqui empreendido se restringe aos aspectos jurídicos do procedimento, excluídos, portanto, aqueles de natureza eminentemente técnica, o que inclui o detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e especificações, uma vez que as questões técnicas fogem das atribuições deste órgão de consultoria, sendo afetos aos setores competentes da Administração. Com relação a esses dados, parte-se da premissa de que a autoridade competente se municiará dos conhecimentos técnicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, conforme Enunciado nº 7 do Manual de Boas Práticas Consultivas da AGU (4ª edição, 2016), cujos fundamentos se revelam compatíveis com a Lei nº 14.133, de 2021:

A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento. (Manual de Boas Práticas Consultivas aprovado pela Portaria Conjunta nº 01, de 2 de dezembro de 2016)

Feitas tais ressalvas, passamos à análise estritamente jurídica do presente processo.

3. DA NATUREZA E DO EXAME JURÍDICO

Feitas as colocações iniciais e condensadas do procedimento em apreço, urge verificar o que o ordenamento jurídico pátrio, doutrina e os Tribunais admoestam sobre a Licitação e sua exceção, especificamente a inexigibilidade.

3.1 Da nova lei de licitações e a inexigibilidade de licitação quando inviável a competição

A análise aqui empreendida versará sobre o exame de legalidade da locação de imóvel a partir de procedimento de Inexigibilidade de Licitação conforme disciplinado na Lei nº 14.133/2021, para funcionamento de garagem para a alocação dos veículos pertencentes a atenção primária à saúde desta municipalidade, conforme mencionado no relatório deste, considerando os documentos acostados aos autos até a presente data, em



Estado de Goiás
Prefeitura Municipal de Doverlândia
ADM. 2025-2028

cotejo com a norma vigente, os princípios que regem a Administração Pública, entendimentos jurisprudenciais, e orientações dos órgãos de controle quanto à temática.

Imperioso frisar que a presente manifestação não importará em considerações de ordem outra que não seja a jurídica, e dada à delimitação legal de competência institucional desta Procuradoria, esclarece-se que não cabe à Procuradoria Jurídica discutir questões de ordem técnica, nem quanto à conveniência e oportunidade do pretendido, uma vez que tal ato pertence à discricionariedade da Administração, a partir da verificação de inexistência de imóvel público capaz de servir de garagem os veículos pertencentes a atenção primária à saúde desta municipalidade, bem como da inexistência de interessados em locar outros imóveis ao Município de Doverlândia, conforme pontuado no Requerimento do Gestor do Fundo Municipal de Saúde.

Ademais, no presente procedimento administrativo é possível verificar a delimitação do objeto, justificando a demanda bem como indicando que a mesma deverá ser processada por contratação direta inexigibilidade de licitação, indicando o suporte legal tomado em consideração, pelo que não se retornará a questão.

A Constituição Federal em seu artigo 37, inciso XXI trouxe ao ente administrativo a obrigatoriedade de licitação pública como instrumento capaz de assegurar a igualdade de condições em reforço ao princípio da isonomia, contida no artigo 5º da Constituição Federal. Todavia, em paralelo, o dispositivo em comento prevê hipóteses em que não se deva proceder à licitação pública, de modo que a exceção se refere aos casos especificados pela legislação: inexigibilidade - quando a competição é inviável - e dispensa - quando a competição é viável, todavia a realização de procedimento licitatório importaria prejuízos ao interesse público.

A respeito da temática locação de imóvel o artigo 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos (NLLC) estabeleceu que, 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 interim, a NLLC ao tratar das hipóteses de dispensa de licitação por inexigibilidade fundamentadas no artigo 74, trouxe em seu inciso V que o ente administrativo deverá obedecer alguns requisitos, para enquadramento na exceção prevista no art.74, § 5º, dentre os quais cita-se: 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 investimento; certificação da inexistência de



Estado de Goiás
Prefeitura Municipal de Doverlândia
ADM. 2025-2028

imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e as justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela administração e que evidenciem vantagem para ela.

Outrossim, sem adentrar no viés técnico, que não é competência desta Procuradoria Jurídica, convém alertar aos órgãos envolvidos a necessidade de maior detalhamento acerca das especificações que justificaram a escolha do referido imóvel para atendimento das necessidades da administração.

A Lei nº 14.133/2021 disciplinou que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessárias sua escolha, encontrando lugar as situações em que houver somente um imóvel sujas características atendam aos interesses da Administração Pública.

Nesse passo, considerando **(1)** a necessidade da Administração Pública de dispor de espaço adequado para funcionamento de garagem coberta e segura, apta a resguardar os veículos da Secretaria Municipal de Saúde, cuja utilização é contínua e essencial para o atendimento à população, evitando a deterioração prematura da frota e prejuízos decorrentes da exposição a intempéries; **(2)** a conveniência de que o imóvel se localize em região central da cidade, facilitando o deslocamento das equipes e o pronto atendimento das demandas de urgência e emergência; **(3)** a inexistência de imóveis públicos disponíveis que possam atender à finalidade pretendida; **(4)** a ausência de proprietários de outros imóveis privados com disposição de alugá-los ao Município, conforme diligências realizadas pelo setor competente; **(5)** a aptidão comprovada do imóvel objeto do presente processo, tanto sob o aspecto físico-estrutural quanto sob a localização, para atender às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Saúde; **(6)** o atendimento às condições de segurança, ventilação e acessibilidade exigidas para o tipo de atividade, conforme relatado pelo setor técnico, demonstrando a adequação do espaço às normas de salubridade e segurança aplicáveis aos serviços públicos de saúde; e **(7)** a vantagem logística e econômica decorrente da centralização dos veículos em local estratégico, que reduz o tempo de resposta das equipes, otimiza o consumo de combustível e contribui para a eficiência do serviço público; **tem-se que a contratação pretendida tem condição de enquadrar-se na modalidade pretendida, afastando-se o risco de aplicação do disposto no artigo 73 da Lei 14.133/2021.**

O ilustre doutrinador Joel de Menezes Niebuhr analisando o instituto da inexigibilidade à luz do texto da NLLC aduziu que: (...) “Sendo assim, o inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 andou bem ao prescrever que a inexigibilidade depende das



Estado de Goiás
Prefeitura Municipal de Doverlândia
ADM. 2025-2028

características de instalação e de localização, ou seja, enfatizando-se, as instalações importam e podem ser decisivas. (...)”. Ainda sobre o tema o douto magister Marçal Justen Filho, afirma que:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.

No entendimento dos doutros professores fica claro que na existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

Dessa sorte, tem-se que o art. 74, inc. V, § 5º, III da Lei n. 14.133/2021, ao exigir da Administração Pública a apresentação de “justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela administração e que evidenciem vantagem para ela.”, exige do gestor a comprovação da necessidade e da singularidade, para então permitir que ele faça uso da discricionariedade na escolha do imóvel mais apto a atender os anseios da Administração.

3.2 Dos requisitos para contratação direta por via da inexigibilidade de licitação

Finalizada a caracterização da inexigibilidade de licitação, crucial se faz atentar ainda, para o disposto no art. 72 da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual, o processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação deverá ser instruído com os documentos que demonstrem a justificativa da escolha. Vejamos:

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;



Estado de Goiás
Prefeitura Municipal de Doverlândia
ADM. 2025-2028

- 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.
- Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Da análise dos documentos acostados verifica-se que a demanda se encontra justificada, demonstrando que se faz necessária a locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, para funcionamento de garagem para a alocação dos veículos pertencentes a atenção primária à saúde do Município de Doverlândia-GO. No que tange à previsão de recursos orçamentários para custeio da despesa pretendida, foi acostada declaração de disponibilidade orçamentária bem como encontra-se nos autos proposta de locação em valor compatível com Laudo de Avaliação acostado.

Atendidos os requisitos acima, é imperiosa ainda a demonstração de atendimento ao art. 72, V e 62 da Lei nº 14.133/2021, da Lei de licitações que exige, exclusivamente, a apresentação, dos documentos relativos à habilitação jurídica, qualificação técnica, qualificação econômico financeira, regularidade fiscal e trabalhista, e declaração de inexistência de fatos impeditivos, recomenda-se na oportunidade a juntada dos documentos elencados no relatório deste opinativo.

Desta feita, salvo melhor juízo, entende-se que a pretendida contratação se amolda aos ditames e limites legais, sugerindo-se a formalização de contrato de aluguel com **ALBERTO PLEFFHEN NETO**, pelo valor de **R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais)**, consoante às informações aqui contidas, é o que se tem a opinar.

4. À GUIA DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria Jurídica opina pela possibilidade jurídica do procedimento de contratação direta por inexigibilidade de licitação nos termos do artigo 74, inciso V da Lei 14.133/2021 que deverá ser precedida de autorização prévia da autoridade superior competente, conforme disposto no artigo 72, inciso VIII da supramencionada, cabendo ao Ordenador de Despesa análise de conveniência e oportunidade para tanto.



Estado de Goiás
Prefeitura Municipal de Doverlândia
ADM. 2025-2028

Caso o gestor entenda necessário, poderá encaminhar este processo à Controladoria Geral do Município para verificação de cada ato praticado, bem como para promoção do respectivo controle interno quanto à finalidade, legalidade, legitimidade, vantajosidade e economicidade contidos neste procedimento, sem prejuízo da análise técnico-financeira, sendo que seja remetido, ato contínuo, ao Ordenador de Despesa, para que após análise e deliberação decida pelo prosseguimento, ou não, do presente processo. Do contrário, sugere-se a formalização do respectivo contrato de locação.

Ademais, recomenda-se que o ato que autoriza a contratação direta ou extrato decorrente do contrato seja divulgado e mantido à disposição em sítio eletrônico oficial conforme preconiza o parágrafo único do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021. É o parecer jurídico, a ser submetido à consideração superior.

É o parecer.

SALA DA PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE DOVERLÂNDIA –
GO, Doverlândia-GO, aos 03 dias do mês de outubro de 2025.

GILSON CORRÊA NOGUEIRA JUNIOR

Procurador Geral do Município

Decreto nº 04/2025

OAB/GO 72.983