



PROCESSO ADMINISTRATIVO FMAS-CO Nº 9821/2025**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO FMAS-CO Nº. 007/2025**

OBJETO: Locação de imóvel para sediar o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), para um período de 12 (doze) meses, junto ao Fundo Municipal de Assistência Social de Colinas do Tocantins – TO.

1. DO RELATÓRIO

O presente parecer tem o intuito de atender à solicitação para análise do Processo de Inexigibilidade de Licitação, cujo o objeto é a locação de imóvel para sediar o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), para um período de 12 (doze) meses, junto ao Fundo Municipal de Assistência Social de Colinas do Tocantins – TO.

A presente manifestação tem por objetivo esmiuçar requisitos e ponderações a respeito da celebração de contrato de locação pelo **Fundo Municipal de Assistência Social do Município de Colinas do Tocantins - TO**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Importante destacar que a finalidade da locação é única e exclusiva para atender ao interesse Público, tendo em vista que será usado para abrigar a sede do Conselho Tutelar do Município Colinas do Tocantins - TO.

Os autos foram regularmente formalizados e encontram-se instruídos com os seguintes documentos:

- Documento de Formalização de Demanda – DFD;
- Estudo Técnico Preliminar, contendo a necessidade da contratação e o levantamento das soluções;
- Despacho de Aprovação do Estudo Técnico Preliminar;
- Relatório Conclusivo de Avaliação da Comissão de Avaliação de Imóvel Urbano, onde chegou avaliando o valor do aluguel de R\$ 1.627,00 (um mil seiscentos e vinte sete reais);
- Proposta para locação de imóvel, emitida pelo proprietário do imóvel, no valor de R\$ 1.627,00 (um mil seiscentos e vinte sete reais) e documentos do imóvel;

- Declaração da Gerência de Patrimônio, declarando não haver imóvel disponível de propriedade do Município para atender a referida demanda;
- Termo de Referência, onde podemos notar a justificativa da contratação;
- Despacho de Aprovação do Termo de Referência;
- Despacho Contábil, indicando os dados orçamentários;
- Despacho Financeiro, confirmando a existência de saldos para desembolso dentro do cronograma financeiro;
- Minuta Contratual.

É o breve relatório. Passamos a análise jurídica.

2. DA ANÁLISE

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se á à dúvida estritamente jurídica ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto á outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO



A Constituição Federal de 1988, condicionou a contratação feita por entes públicos à realização de prévio procedimento licitatório.

De outro lado, a própria Carta Magna, em capítulo destinado à Administração Pública, ressalva casos em que a legislação infraconstitucional confere ao Poder Público a faculdade de contratar sem a necessidade de tal procedimento, conforme se depreende do inciso XXI do art. 37.

De tal missão se encarregou a Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como a Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA, que regulamenta as Licitações e Contratações Públicas.

A referida Lei nº 14.133/2021, excepcionou, em seu art. 74, inciso V, a regra para a presente Licitação por procedimento de inexigibilidade, ora em razão de situações de flagrante excepcionalidade, onde a licitação, em tese, seria possível, entretanto, pela particularidade do caso, o interesse público a julgaria inconveniente, como é o caso da presente inexigibilidade, tendo em vista a particularidades dos serviços almejado pela secretaria em questão, vejamos:

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.

O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a contratação cujas características sejam “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”, que é o caso em tela, visto que somente o presente imóvel dispõe das características almejadas para suprir o interesse público, de acordo com as características técnicas apensada aos autos.

Com efeito, percebe-se que o objeto da presente contratação não se trata de uma qualquer, onde qualquer imóvel satisfaria as necessidades do Município.

Trata-se, sim, de demanda especializada, cuja o caminho da futura celebração do contrato está devidamente justificado, dado a particularidade do interesse público nesse caso específico.

3.2. DA INSTRUÇÃO DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DIRETA – ART. 72 DA NLLC

A Lei nº 14.133/2021, em seu Art. 72, é clara quanto aos documentos indispensáveis para a instrução do processo de contratação direta, abrangendo tanto os casos de inexigibilidade quanto os de dispensa de licitação. A verificação da presença e adequação desses documentos é um pilar da legalidade do procedimento.

No presente caso, conforme o relatório inicial, verifica-se a instrução do processo com os seguintes documentos, em alinhamento ao Art. 72 da NLLC:

- Documento de Formalização de Demanda e Estudo Técnico Preliminar (Art. 72, I) descrevem a necessidade e a viabilidade da contratação, bem como o Termo de Referência, detalhando o objeto e suas condições. O Termo de Referência, em particular, deve conter os elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar o objeto requisitado.
- Estimativa de Despesa (Art. 72, II): Fora devidamente colacionada a estimativa de despesa, calculada na forma do Art. 23 da NLLC, para assegurar a razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública, evidenciando a conveniência e oportunidade da contratação.
- Demonstração da Compatibilidade de Recursos Orçamentários (Art. 72, IV): Constam os despachos contábeis e de finanças demonstrando a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido, fundamental para a legalidade da despesa.
- Comprovação de Requisitos de Habilitação do Contratado (Art. 72, V): Há nos autos a comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária.
- Razão da Escolha do Contratado (Art. 72, VI): Consta justificação da escolha do contratado.
- Justificativa de Preço (Art. 72, VII): A adequação do preço ajustado em relação ao mercado deve ser comprovada nos autos, seja por meio de pesquisa de preços ou certificação de que a estimativa ocorrerá concomitantemente com a seleção da proposta mais

vantajosa, em conformidade com a Instrução Normativa nº 65/2021, ou por meio idôneo que comprove a conformidade com preços praticados em contratações semelhantes. **No presente caso consta Relatório Conclusivo de Avaliação de Imóvel Urbano/Laudo de Vistoria de Imóvel, assinado pelo senhor Wilker Silva Xemendes, CREA 307.383/D-TO, onde após vistoria e análise dos valores vigentes praticados no mercado imobiliário, o mesmo conclui que o valor para locação é de R\$ 1.627,00 (um mil seiscentos e vinte sete reais).**

No presente processo verifica-se a presença dos elementos enumerados no supracitado art. 72, Lei n.º 14.133/2021.

O Termo de Referência, aponta o objeto e a necessidade da demanda do serviço, o pagamento (Item 9.1 do TR) será efetuado até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, com crédito em conta corrente do Contrato.

3.3. DA AFERIÇÃO DOS REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO DIRETA

A comprovação de que a contratada preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária foi atendida por meio da juntada das certidões pertinentes. E, nesta esteira com relação à comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, destacamos os entendimentos dos juristas Diógenes Gasparini e Marçal Justen Filho, respectivamente:

“A dispensabilidade da licitação, quando autorizada, só libera a Administração Pública da promoção do procedimento de escolha da melhor proposta. Sendo assim, tudo o mais (verificação da personalidade jurídica, capacidade técnica, idoneidade financeira, regularidade fiscal, empenho prévio, celebração do contrato, publicação (...)) deve ser publicado.”

“A configuração de contratação direta, sem licitação, não autoriza o não preenchimento dos requisitos de habilitação e contratação (ressalvadas hipóteses excepcionais...). O sujeito que não satisfizer os requisitos de habilitação deve ser excluído não

B

apenas da licitação. Também será vedada a sua contratação direta.”

Por outro lado, obrigatoriamente, é necessário exigir a habilitação jurídica (art. 66), fiscal e social (art. 68, I, III e IV) da pessoa física ou jurídica a ser contratada. Deve ser juntadas, por cautela, a declaração contida no IV, do art. 63 da NLLC, qual seja, declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

4. DA MINUTA CONTRATUAL

Observa-se que, por se tratar da locação de imóvel, se faz necessário que o acordo firmado seja devidamente instrumentalizado em contrato, visto não se enquadrar nas hipóteses de exceção quanto a obrigatoriedade do instrumento, conforme disposto no artigo 95 da Lei nº 14.133/2021 (NLLC).

Analisando a minuta do contrato estão presentes todas as cláusulas obrigatórias, conforme estabelece o art. 92 da Lei nº 14.133/2021 (NLLC):

- 1ª) DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL (Art. 92, Inciso III e Art. 74, Inciso V);**
- 2ª) DO OBJETO CONTRATUAL (Art. 92, inciso I);**
- 3ª) DO VALOR CONTRATUAL, (Art. 92, Inciso V);**
- 4ª) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO, (Art. 92, Inciso V);**
- 5ª) DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (Art. 92, inciso VIII);**
- 6ª) REAJUSTE, (ART. 92, INCISO V);**
- 7ª) DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**
- 8ª) DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES (Art. 92, Inciso XIV);**
- 9ª) DAS BENFEITORIAS;**
- 10ª) DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL;**
- 11ª) DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA;**
- 12ª) RESCISÃO (Art. 138, da Lei 14.133/2021);**
- 13ª DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (Arts. 155 e 156, da Lei 14.133/2021);**
- 14ª) DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL (Art. 92, Inciso III);**

15ª) DOS CASOS OMISSOS (Art. 92, Inciso III);

16ª) DAS GARANTIAS (Art. 96, da Lei 14.133/2021);

17ª) PREVISÃO DE ENCARGOS;

18ª) DA PUBLICAÇÃO (Art. 94, da Lei 14.133/2021);

19ª) DA FISCALIZAÇÃO (Art. 117, da Lei 14.133/2021);

20ª) DAS ALTERAÇÕES (Art. 124, da Lei 14.133/2021);

21ª) DO FORO (§1º do Art. 92, da Lei nº 14.133/2021).

5. CONCLUSÃO.

Cumprе salientar que esta Assessoria Jurídica emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnicos-administrativa. Além disso, este parecer possui caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do gestor.

Ex positis, com fulcro nas disposições normativas pertinentes, esta Assessoria manifesta-se pela legalidade do processo administrativo de inexigibilidade de licitação em análise, **OPINANDO** pela possibilidade da Celebração do Contrato de Locação de Locação de Imóvel.

É o parecer.

Colinas do Tocantins - TO, 22.12.2025.


Wyllly Fernandes de Souza Rêgo

Advogado OAB-TO Nº 4.837