

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANINHA

JUSTIFICATIVA

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 104/2025 PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 162/2025

OBJETO: Contratação de locação de Imóvel localizado na Rua José Maria Costa, nº483, com objetivo de funcionar como anexo da Secretaria Municipal de Educação para acomodar os Técnicos de Informática que consertam os equipamentos de informática bem como guardar os matérias destes.

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA: Inexigibilidade de licitação, Art. 74, inciso V, § 5º, incisos I, II e III, da Lei nº 14.133/2021.

Para respaldar a sua pretensão, trazemos aos autos do sobredito processo peças fundamentais, tais como Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar proposta comercial e documentação do Locador e Termo de Referência elaborados pela Secretaria Municipal de Educação, além de outros elementos que se constituem no processo em si.

DAS RAZÕES DE ESCOLHA

Tendo em vista que o Município não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa ser utilizado para o objeto especificado, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo tem as características próprias para ser utilizado como espaço para a guarda de equipamentos, conserto, materiais dentre outros e preço compatível com o que é praticado no mercado, conforme laudo de avaliação.

A contratação acima mencionada prescinde de licitação, uma vez que se enquadra perfeitamente nas disposições do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, como se depreende pelo texto transcrito:

Apresentamos justificativa de inexigibilidade de licitação *sub examine*, o que fazemos nos seguintes termos:

A Lei nº 14.133/2021, art. 74, inciso V, dispõe, *in verbis*:

Art. 74 – É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, nos casos de:

(...)

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

O mesmo diploma legal estabelece as condições formais para a composição do processo de dispensa e inexigibilidade de licitação (*ex vi* do art. 72, parágrafos I a VIII, da Lei nº 14.133/2021).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANINHA



Sabe-se que a Prefeitura e demais órgãos do nosso Município, por força da sua natureza jurídica, se sujeita ao Estatuto das Licitações e Contratos, máxime quando utiliza recursos provenientes da Fazenda Pública.

É bem de perceber, todavia, que nem sempre é necessário, ou possível, instaurar-se um procedimento licitatório (o que ocorre no presente caso). A regra é licitar; no entanto, a Lei nº 14.133/2021 excepciona casos em que esta é dispensável, dispensada ou inexigível.

A inexigibilidade de licitação pressupõe uma situação em que esta não é viável. Ou seja, a licitação inexigível é uma obrigação, principalmente diante das circunstâncias do caso concreto e da altivez dos bens jurídicos a serem protegidos.

Assim, como se observa, a lei que rege as licitações e contratos administrativos estabelece critérios objetivos para a contratação direta. E é sob a óptica desses critérios infraconstitucionais que se demonstrará a situação de inexigibilidade de licitação que ora se apresenta.

Definindo, de forma bastante clara e sucinta, o que seja necessário para uma contratação direta, nos moldes do art. 74, da nova Lei de Licitações e Contratos, o festejado administrativista Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, doutrinou:

“Para a regularidade dessa contratação direta existem três requisitos, além da inviabilidade de competição:

- avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo da amortização dos investimentos;*
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*
- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”*

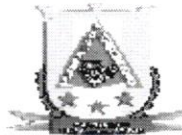
Saliente-se que a razão da escolha, assim como a justificativa do preço constante nesta justificativa e Laudo de Avaliação constantes nos autos, encontra-se amparados no Art. 74 inciso V, § 5º, incisos I, II e III. bem como por satisfazerem o perfil desejado para funcionamento do objeto desejado.

Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Torres Pereira Júnior a respeito desse comando legal:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, pag. 250). “Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação

J. Ulisses Jacoby Fernandes

R *x* *f*



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANINHA



tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277).

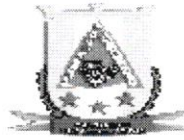
Em seqüência, entendemos que tal justificativa se faz imperativa com o intuito de satisfazer futuros questionamentos exarados pelos órgãos de controle externo, conforme preconiza a doutrina pertinente, senão vejamos:

Quando a Administração Pública pretende adquirir ou alugar imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípua, pode dispensar a licitação e contratar diretamente com o vendedor ou locador. Não é totalmente livre, entretanto esse tipo de ajuste. Exige o Estatuto que o imóvel a ser adquirido ou alugado seja realmente indispensável à Administração, em razão das necessidades de instalação e localização. A dispensa da licitação é razoável no caso: há situações em que, apesar de haver outras ofertas, apenas um imóvel atende realmente aos anseios administrativos. Assim, esse deve ser o imóvel adquirido ou alugado. Por outro lado, deve a Administração providenciar a avaliação prévia do imóvel, pois que não será legítimo o ajuste se o preço da compra ou do aluguel for incompatível com as condições normais de mercado. A lei anterior não exigia a motivação da escolha nesse caso. O Estatuto vigente, no entanto, a impõe), permitindo, em consequência, a verificação da legalidade do ajuste. A justificação expressa, desse modo, acarreta maior racionalidade no uso de imóveis e de recursos públicos, evitando inclusive, que tais contratos sejam celebrados mesmo quando existem outros imóveis públicos disponíveis. (Destacou-se). (Manual de direito administrativo, 21ª edição, Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 249).

Em continuidade, registramos que o Tribunal de Contas da União, externou entendimento acerca dos requisitos de aplicação, embora com fundamentação de normas anteriores, nos seguintes termos:

’No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame

Itabaianinha



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANINHA



licitatório para realizar a locação (g.n.).(Acórdão nº 444/2008, Plenário, rel. Min. Ubiratan Aguiar)'

Da análise dos dispositivos acima arrolados, depreende-se que os autos de qualquer contratação fundamentada na hipótese do artigo 74, inciso V da Lei 14.133/2021, deverão guarnecer: 1) Justificativa para a seleção do imóvel; 2) Demonstração da compatibilidade dos preços aferidos com os de mercado; 3) Demonstração de que aquele imóvel é o único apto à atender as necessidades da Administração.

Pelo exposto, solicitamos a contratação direta requerida, prescindindo de licitação em face da Inexigibilidade de Licitação prevista no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, devendo os autos, após autorização pela autoridade superior, e posterior publicação na Imprensa Oficial no prazo determinado como condição de eficácia dos atos, nos termos do artigo 26, do citado Diploma Legal.

Itabaianinha/SE, 29 de Julho de 2025.

Railaine Santos dos Reis Pacheco

RAILAINE SANTOS DOS REIS PACHECO
AGENTE DE CONTRATAÇÃO

Luiz Fernando Santos Alves

LUIZ FERNANDO SANTOS ALVES
EQUIPE DE APOIO

Cícero Pedro da Silva Filho

CICERO PEDRO DA SILVA
EQUIPE DE APOIO

Katiane Nascimento de Almeida Santos

KATIANE NASCIMENTO DE ALMEIDA SANTOS
EQUIPE DE APOIO