

**PARECER JURÍDICO /PM Nº 116,
DE 30 DE ABRIL DE 2025**

CONSULENTE: Município de Itabaianinha/SE

ASSUNTO: Inexigibilidade de Licitação 72/2025. Locação de imóvel

**EMENTA – PARECER JURÍDICO – ANÁLISE
RESTRITA AOS ASPECTOS JURÍDICOS –
LOCAÇÃO DE IMÓVEL- CONFORMIDADE COM AS
DISPOSIÇÕES LEGAIS.**

I. RELATÓRIO

Consulta-nos acerca da viabilidade da minuta contratual para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** situado na Rua Capitão Esteves de Macêdo Filho, nº 39, Bairro Centro, Itabaianinha/SE, a ser utilizado para funcionamento do departamento da guarda municipal.

Pretende a Administração, para consecução de tal mister, locar o imóvel supramencionado, por 12 (doze) meses, no valor global de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), valendo-se dos termos exarados no artigo 74, inciso V, § 5º da Lei 14.1333/2021.

Ao jurídico somente fora encaminhada a minuta contratual para a análise prévia.

É o que impende relatar.



SERGIPE

Rua Euclides Góis, 1499
Coroa do Meio, - Aracaju -
CEP 49035-310

+55 79 3214-1888

BRASÍLIA

Setor de Habilitação Individual Sul
Quadra 07, conjunto 13, casa 10
Lago Sul – Cep 71615-330

FALE CONOSCO

contato@tcbadvocacia.com.br

@tcbadvocacia

Tcb advocacia

www.tcbadvocacia.com.br

II. FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente convém deixar clarividente que, salvo exceções, a administração pública, quando contrata com particular, deve fazê-lo através de torneio público, com a finalidade de escolher a proposta mais vantajosa.

No entanto, a Lei 14.1333/2021, em especial o artigo 74, preconiza as hipóteses em que a licitação é inexigível, isto é, os casos em que se tem a inviabilidade de competição, ou seja, situações em que não é possível se escolher a proposta mais vantajosa, pois a estrutura legal do procedimento licitatório não é adequada para a obtenção do resultado pretendido.

O dispositivo supracitado aduz o seguinte:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;

b) pareceres, perícias e avaliações em geral;



SERGIPE

Rua Euclides Góis, 1499
Coroa do Meio, - Aracaju -
CEP 49035-310

+55 79 3214-1888

BRASÍLIA

Setor de Habilitação Individual Sul
Quadra 07, conjunto 13, casa 10
Lago Sul - Cep 71615-330

FALE CONOSCO

contato@tcbadvocacia.com.br

 @tcbadvocacia

 Tcb advocacia

www.tcbadvocacia.com.br

- c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;
- d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;
- e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;
- f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;
- g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;
- h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso;

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

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

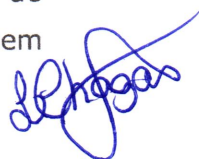
§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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.

O dispositivo acima destaca a possibilidade de aquisição e também de locação de imóvel cujas características de instalação e de localização se tornem necessária sua escolha.



SERGIPE

Rua Euclides Góis, 1499
Coroa do Meio, - Aracaju -
CEP 49035-310

+55 79 3214-1888

BRASÍLIA

Setor de Habilitação Individual Sul
Quadra 07, conjunto 13, casa 10
Lago Sul – Cep 71615-330

FALE CONOSCO

contato@tcbadvocacia.com.br

 @tcbadvocacia

 Tcb advocacia

www.tcbadvocacia.com.br

No caso em testilha, colhe-se da justificativa que o serviço a ser prestado é o de **locação de imóvel**, situado na Rua Capitão Esteves de Macêdo Filho, nº 39, Bairro Centro, Itabaianinha/SE, a ser utilizado para funcionamento do departamento da guarda municipal.

Assim, para que possa a Administração valer-se deste dispositivo, o requisitante deve deixar clarividente em sua justificativa que: 1) a locação destina-se ao atendimento da finalidade precípua da administração; 2) que a necessidade de instalação e localização condicionam a escolha e 3) o preço seja compatível com o valor de mercado juntando, inclusive, laudo de avaliação técnica do corrente ano.

Importante frisar que devem estar acompanhados ao presente contrato as documentações pertinentes à celebração dos contratos, dentre elas:

- 1) Comprovante de residência atualizado, ou seja, do mês anterior à locação;
- 2) Cópia dos documentos pessoais do locador;
- 3) Cópia da escritura do imóvel ou recibo de compra e venda registrado em cartório;
- 4) Laudo de avaliação do imóvel atualizado.

Válido pontuar ainda que restaram observados os requisitos apontados no § 5º do artigo 74 da Lei de Licitações, vez que foram apresentadas a avaliação prévia do imóvel, a certificação **da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e a justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela**, razão pela qual opina-se pela aprovação da minuta apresentada.



SERGIPE

Rua Euclides Góis, 1499
Coroa do Meio, - Aracaju-
CEP 49035-310

+55 79 3214-1888

BRASÍLIA

Setor de Habilitação Individual Sul
Quadra 07, conjunto 13, casa 10
Lago Sul – Cep 71615-330

FALE CONOSCO

contato@tcbadvocacia.com.br
 @tcbadvocacia
 Tcb advocacia

www.tcbadvocacia.com.br

III. DISPOSITIVO

Logo, nada mais havendo a acrescentar ou a modificar, em atendimento ao disposto na Lei 14.133/21 e desde que o presente esteja munido da documentação necessária, **APROVO A MINUTA**, observando-se os apontamentos alhures.

É o parecer, s.m.j.

Itabaianinha/SE, em 30 de abril de 2025.

Letícia Maria Silveira Chagas
LETÍCIA MARIA SILVEIRA CHAGAS

OAB/SE 15.913

SERGIPE

Rua Euclides Góis, 1499
Coroa do Meio, - Aracaju -
CEP 49035-310

+55 79 3214-1888

BRASÍLIA

Setor de Habilitação Individual Sul
Quadra 07, conjunto 13, casa 10
Lago Sul – Cep 71615-330

FALE CONOSCO

contato@tcbadvocacia.com.br

 @tcbadvocacia

 Tcb advocacia

www.tcbadvocacia.com.br