

JUSTIFICATIVA

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 174/2025/ SEMFAS

OBJETO: Locação de imóvel situado à Praça Vereador Ruy de Gomes Menezes, nº 150, Centro Histórico, na cidade de Nossa Senhora do Socorro/SE, onde funcionará o Anexo da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa.

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, Laudo de Avaliação do Imóvel, Estudo Técnico Preliminar, matriz de risco e Termo de Referência, declaração de singularidade do imóvel e inexistência de imóveis públicos, elaborados pela Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa, anexado também proposta comercial e documentação do Locador, 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, conforme justificativa elaborada pela Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo tem as características próprias para ser utilizado, tais como espaço físico, localizado no Centro Histórico e preço compatível com o que é praticado no mercado, de acordo com o laudo de avaliação do imóvel.

Ressalta-se que a continuidade do uso do referido imóvel garante o funcionamento do Anexo da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa, assegurando o acesso a população a um espaço apropriado e adaptado às suas necessidades, em conformidade e demais normativas legais aplicáveis.

Considerando que as referidas informações encontram respaldo no laudo técnico avaliativo elaborado pelo setor de engenharia, o qual confere segurança quanto à viabilidade da contratação e à conformidade com as condições de uso exigidas no processo, torna-se possível ao Agente de Contratação atestar que o referido imóvel atende aos requisitos necessários para o adequado funcionamento do Anexo da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa.

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 ao VIII, da Lei nº 14.133/2021).

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 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 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 frustrasse 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 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 94, do citado Diploma Legal.

Nossa Senhora do Socorro/SE, 23 de setembro de 2025.



LIZZIANE NASCIMENTO BARRETO
Agente de Contratação



ROMONIQUE PEREIRA DE SOUZA
Equipe de Apoio



MIRIAN CRISTIANNE SANTOS
Equipe de Apoio



FABIOLA SANTOS LIMA FERREIRA
Equipe de Apoio