



ESTADO DE GOIÁS
Prefeitura Municipal de Ceres
Gerência de Licitações e Contratos
Praça Cívica, s/nº, Centro, Cep.: 76.300-000, Ceres-GO
Fone: (62) 3307-7600
Email: prefeituraceres@gmail.com
Site: www.ceres.go.gov.br
CNPJ (MF) nº 01.131.713/0001-57



Processo n.º 2026015556

Modalidade: Chamamento Público/Inexigibilidade

ASSUNTO : ANÁLISE DE MINUTA DE EDITAL E CONTRATO.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LEI Nº 14.133/2021, LEI N.º 8.245/1991, LEI Nº 10.406/2002. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOLHIMENTO PROVISÓRIO NO ÂMBITO DE ALUGUEL SOCIAL. CHAMAMENTO PÚBLICO DESTINADO À PROSPECÇÃO DE MERCADO. NECESSIDADE DE CERTIFICAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO ADEQUADO. PLURALIDADE DE IMÓVEIS APTOS QUE EXIGE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO COMPETITIVO.

PARECER JURÍDICO

I - DO PROCESSO:

1.1 O Presente procedimento de **Edital de Chamada Pública nº 005/2026**, de CHAMAMENTO PÚBLICO para **PROSPECÇÃO E SELEÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO SITUADO NO MUNICÍPIO DE CERES-GO, DESTINADO AO ACOLHIMENTO PROVISÓRIO DE FAMÍLIA EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE TEMPORÁRIA, DESABRIGADA OU DESALOJADA, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL**, com fundamento na Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021 e Lei Municipal.

1.2. O procedimento licitatório, é sabido, decorre da exigência de realizá-lo para a contratação de obras e serviços pela Administração Pública, por força do que dispõe o art. 37, XXI, da Constituição Federal, regulamentada, sob esse enfoque, pela Lei Federal nº 14.133/21.

1.3. A Lei Federal nº 14.133/2021 disciplina, de um lado, o chamamento público como procedimento auxiliar de contratação (arts. 6º, XLIII, 78 e 79) e, de outro, prevê hipótese específica de inexigibilidade para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha (art. 74, inciso V). Para a hipótese de aquisição de imóvel, o exame jurídico deve observar, especialmente, os requisitos do art. 74, § 5º, e os elementos instrutórios do art. 72 da mesma Lei.



ESTADO DE GOIÁS
Prefeitura Municipal de Ceres
Gerência de Licitações e Contratos
Praça Cívica, s/nº, Centro, Cep.: 76.300-000, Ceres-GO
Fone: (62) 3307-7600
Email: prefeituraceres@gmail.com
Site: www.ceres.go.gov.br
CNPJ (MF) nº 01.131.713/0001-57



1.4. No caso em exame, o chamamento público não substitui, por si só, a demonstração da inviabilidade de competição exigida para a futura contratação direta do imóvel. Sua utilidade jurídica reside, em tese, na prospecção do mercado e na ampliação da transparência, permitindo à Administração identificar eventuais imóveis aptos ao atendimento da necessidade pública e formar juízo mais consistente sobre a singularidade do bem e a vantajosidade da contratação.

1.5. Assim, a utilização de edital de chamamento público para prospecção de mercado pode ser admitida como medida preparatória e de transparência, desde que não produza confusão entre o instituto do credenciamento e a hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Se o procedimento revelar a existência de mais de um imóvel apto a satisfazer, em condições equivalentes, as exigências de localização e instalações definidas pela Administração, ficará caracterizada a viabilidade de competição, hipótese em que a seleção deverá observar procedimento competitivo adequado, e não a inexigibilidade.

1.6. Nos termos do art. 53 da Lei nº 14.133/2021, a presente manifestação exerce controle prévio de legalidade sobre os elementos jurídicos da fase preparatória, sem substituir as avaliações técnicas, mercadológicas, de engenharia, patrimoniais, contábeis e de conveniência administrativa, cuja responsabilidade permanece com os setores competentes e com a autoridade demandante.

1.7. O mestre administrativista Ronny Charles, na sua recém-lançada e conceituada obra sobre a nova lei de licitações, leciona que:

“ Quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que nem sempre a realização do certame levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público naquela hipótese específica.”

(Lei de Licitações Públicas Comentadas, Ed. JusPodivm – 12ª ed., 2021)

1.8. Para a futura aquisição direta de imóvel, não basta a mera conveniência administrativa. Exige-se motivação específica demonstrando que as características de instalações e de localização tornam necessária a escolha do bem, bem como o atendimento cumulativo das condicionantes do art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

1.9. Em outras palavras, a inexigibilidade somente se sustenta quando o processo demonstrar, de forma robusta, a singularidade do imóvel em relação à necessidade administrativa concretamente definida. Identificada pluralidade de imóveis aptos, sem fator jurídico ou técnico idôneo que torne um deles necessário de maneira singular, a contratação direta não se revela juridicamente segura.



ESTADO DE GOIÁS
Prefeitura Municipal de Ceres
Gerência de Licitações e Contratos
Praça Cívica, s/nº, Centro, Cep.: 76.300-000, Ceres-GO
Fone: (62) 3307-7600
Email: prefeituraceres@gmail.com
Site: www.ceres.go.gov.br
CNPJ (MF) nº 01.131.713/0001-57



1.10. As orientações do Tribunal de Contas da União convergem no sentido de que, para aquisição ou locação de imóvel com fundamento no art. 74, inciso V, devem constar dos autos: avaliação prévia do bem, exame do estado de conservação, estimativa dos custos de adaptação e respectivo prazo de amortização, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, demonstração da singularidade do imóvel e justificativa da vantagem para a Administração, além da compatibilidade do preço com o mercado. Durante a vigência exclusiva da Lei nº 8.666/92, no acórdão TC-008.797/95-5, Relator Ministro Homero Santos, já reconhecia a inexigibilidade da licitação como realização de um processo público de contratação, que preencha as condições mínimas exigidas, de igual forma o Acórdão 3567/2014 Plenário, “verbis”:

“ O credenciamento é hipótese de inviabilidade de competição não expressamente mencionada no art.25 da Lei 8.666/93 (cujos incisos são meramente exemplificativos). **Adota-se o credenciamento quando a Administração tem por objetivo dispor da maior rede possível de prestadores de serviços. Nessa situação, a inviabilidade de competição não decorre da ausência de possibilidade de competição, mas sim da ausência de interesse da Administração em restringir o número de contratados.**” (Grifamos)

1.11. No âmbito do controle externo municipal, a instrução processual também deve guardar aderência às orientações do TCMGO quanto à formalização, organização e completude documental dos procedimentos de contratação, com adequada motivação da demanda, planejamento da contratação, estimativa de custos, indicação da fonte orçamentária, manifestação jurídica e demais peças exigíveis para o regular encaminhamento e eventual fiscalização do feito.

1.12. Ao tratar de matéria semelhante, Marçal Justen Filho, leciona:

“ Mas somente se impõe a licitação quando a contratação por parte da Administração pressupuser a competição entre os particulares por uma contratação que não admita a satisfação econômica por todos os possíveis interessados.

A obrigatoriedade de licitação somente ocorre nas situações de exclusão, em que a contratação pela Administração com determinado particular exclua a possibilidade de contratação com outrem. (...)

Por isso, não haverá necessidade de licitação quando for viável um número ilimitado de contratações e (ou) quando a escolha do particular a ser contratado não incumbir à própria Administração. Isso se verificará especialmente quando uma alternativa de contratar não for excludente de outras, de molde que a Administração disponha de condições de promover contratações similares com todos os particulares que preencherem os requisitos necessários. Sempre que a contratação não caracterizar uma “escolha” ou “preferência” da Administração por uma dentre diversas alternativas, será desnecessária a licitação.

Nessas hipóteses, em que não se verifica a exclusão entre as contratações públicas, a solução será o credenciamento. A Administração deverá editar um ato de cunho regulamentar, fundado no reconhecimento da ausência de exclusão de contratação de um número indeterminado de particulares para



ESTADO DE GOIÁS
Prefeitura Municipal de Ceres
Gerência de Licitações e Contratos
Praça Cívica, s/nº, Centro, Cep.: 76.300-000, Ceres-GO
Fone: (62) 3307-7600
Email: prefeituraceres@gmail.com
Site: www.ceres.go.gov.br
CNPJ (MF) nº 01.131.713/0001-57



atendimento a certas necessidades, no qual serão estabelecidas as condições, os requisitos e os limites não apenas para as futuras contratações como também para que os particulares obtenham o credenciamento – ato formal por meio do qual o particular é reconhecido como em condições de contratação.

O credenciamento envolve uma espécie de cadastro de prestadores de serviço ou fornecedores. O credenciamento é o ato pelo qual o sujeito obtém a inscrição de seu nome no referido cadastro.” (FILHO, Marçal Justen. “Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos”, p. 49/50, 14 ed. São Paulo: Dialética, 2010)

1.13. Desse modo, a juridicidade da minuta de chamamento e da futura contratação depende menos da nomenclatura adotada no procedimento e mais da coerência entre a necessidade administrativa, os critérios técnicos definidos, a prospecção realizada, a motivação da escolha do imóvel e o efetivo atendimento dos requisitos legais para eventual inexigibilidade.

1.14. A despesa será com recurso do Fundo Municipal de Saúde consignados no orçamento em vigor.

1.15. Os autos devem estar instruídos com os seguintes documentos:

a) Documento de formalização da demanda e autorização da autoridade competente; b) estudo técnico preliminar, com demonstração da necessidade administrativa e, se cabível, comparação entre aquisição e locação; c) termo de referência ou documento técnico equivalente; d) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; f) declaração de adequação orçamentária e financeira.

1.16. Este é o relatório resumido do processo, segue o parecer.

II - DO EDITAL:

2.1. Do atendimento das normas do procedimento licitatório.

2.1.1. Analisada a minuta do edital de chamamento público, esta Assessoria Jurídica opina que o instrumento pode ser admitido como mecanismo de prospecção de mercado e de ampliação da transparência, desde que sejam promovidos ajustes redacionais para deixar expresso que o procedimento não gera, por si só, autorização automática para contratação por inexigibilidade, a qual dependerá da demonstração, no caso concreto, dos requisitos do art. 72 e do art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

III – DA MINUTA DO CONTRATO:

3.1. Do atendimento ao art. 92 da Lei nº 14.133/21.

3.1.1. A minuta contratual, em exame estritamente jurídico-formal, contempla de modo geral as cláusulas essenciais do art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS:



ESTADO DE GOIÁS
Prefeitura Municipal de Ceres
Gerência de Licitações e Contratos
Praça Cívica, s/nº, Centro, Cep.: 76.300-000, Ceres-GO
Fone: (62) 3307-7600
Email: prefeituraceres@gmail.com
Site: www.ceres.go.gov.br
CNPJ (MF) nº 01.131.713/0001-57



4.1. À vista do exposto, esta Assessoria Jurídica opina pela possibilidade de prosseguimento do feito com a minuta de edital de chamamento público e a minuta contratual.

4.2. Ressalte-se, especificamente, que a futura inexigibilidade para aquisição do imóvel somente será juridicamente sustentável se os autos contiverem: a) avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis, e do prazo de amortização dos investimentos; b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem para a Administração, nos termos do art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

4.3. Com essas observações, entende-se que a manifestação jurídica ganha maior densidade argumentativa, precisão normativa e aderência às boas práticas de controle, sem prejuízo de nova análise caso sobrevenham alterações substanciais nas minutas ou na instrução do processo.

É o parecer, s.m.j.

Ceres, 10 de setembro de 2026.

MARCELO RIBEIRO FERNANDES
Assessor Jurídico