

PARECER JURÍDICO

Cuida-se de análise jurídica para fins de emissão de parecer em procedimento licitatório cujo objeto é *“Locação de espaço decorado e equipado para realização de dois eventos oficiais da Câmara Municipal: Solenidade de entrega de Monções de Congratulações e Solenidade de entrega de Título de Cidadania Honorária”* por meio de inexigibilidade de licitação devidamente justificada, com fulcro na Nova Lei de Licitações e Contratos – Lei nº 14.133/2021.

Assim, vieram os autos contendo: Documento de Formalização de Demanda (DFD); o Termo de Referência (TR) realizado pela Chefe de Cerimonial; Ofício destinado ao Secretário Municipal de Administração sobre a existência e disponibilidade de imóvel público municipal que atenda as necessidades da Administração; Resposta do Município informando a indisponibilidade de imóveis que atendam as necessidades do órgão; Cópia dos últimos contratos de locação do imóvel objeto da presente local com indicação do preço praticado; Proposta de preço da locadora sobre o valor da presente locação; Documentos constitutivos e de habilitação da locadora; Termo de Vistoria inicial do Imóvel, acompanhado de fotografias do local; Portarias nº 125 de 2025 nomeando Agente de Contratação e Equipe de Apoio; Termo de Atuação e abertura de processo de compra/serviço; Certidão de Disponibilidade Financeira com indicação de Dotação Orçamentária; Razão da Escolha do Fornecedor e Justificativa de Preço; Termo de Autuação; Ata da Reunião de Formalização de Processo de Inexigibilidade aos moldes do artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021; Termo de Adjudicação e Certidão de Atuação e Remessa.

1. Da Fase Preparatória.

O artigo 18 e incisos da Lei nº 14.133/2021 estabelece todos os elementos que devem ser compreendidos nos autos do processo de contratação pública, senão vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis



CÂMARA MUNICIPAL DE BARÃO DE COCAIS



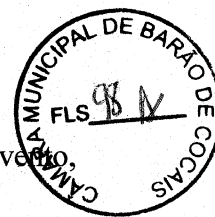
orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

- I - a descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido;*
- II - a definição do objeto para o atendimento da necessidade, por meio de termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;*
- III - a definição das condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento;*
- IV - o orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação;*
- V - a elaboração do edital de licitação;*
- VI - a elaboração de minuta de contrato, quando necessária, que constará obrigatoriamente como anexo do edital de licitação;*
- VII - o regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala;*
- VIII - a modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, para os fins de seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto;*
- IX - a motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, e de qualificação econômico-financeira, justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio;*
- X - a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;*
- XI - a motivação sobre o momento da divulgação do orçamento da licitação, observado o art. 24 desta Lei.*

Analisando os documentos que compõe a instrução do processo de contratação, constata-se a presença da definição do objeto e das justificativas para a sua contratação, a autorização da Autoridade Competente para a instauração do processo de contratação, a comprovação do preço praticado, a previsão de dotação orçamentária, as portarias de designação da Equipe de Apoio, a Justificativa de escolha do fornecedor e os documentos constitutivos do fornecedor.

Desta forma, é possível aferir claramente que os autos do processo encontram-se devidamente instruído, atendendo as exigências mínimas legais, ficando evidenciada a solução mais adequada para atendimento da necessidade pública.

E, nos termos apresentados na justificativa de contratação, resta evidente a sua necessidade, tendo em vista que o imóvel apontado é o único que atende os requisitos



descritos pela Administração no Termo de Referência, necessários a realização do evento, o que inviabiliza a competição.

Ademais, verifica-se que o termo de referência contem os seguintes itens: definição do objeto, justificativa e objetivo da licitação, local e condições de execução, dotação orçamentária, deveres da Contratante e da Contratada, fiscalização do contrato, extinção do contrato e sanções aplicáveis, contendo, por conseguinte, os elementos exigidos pelo inciso XIII do artigo 6º da Lei nº 14.133/2021, que assim determina:

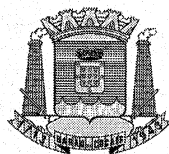
Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se: (...)

XXIII - termo de referência: documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:

- a) definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;*
- b) fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas;*
- c) descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto;*
- d) requisitos da contratação;*
- e) modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento;*
- f) modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;*
- g) critérios de medição e de pagamento;*
- h) forma e critérios de seleção do fornecedor;*
- i) estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado;*
- j) adequação orçamentária;*

Desta forma, é possível aferir que a fase preparatória do certame encontra-se em consonância com as exigências mínimas exigidas pela Lei nº 14.133/2021 para fins de contratação, preenchidos todos os requisitos legais.

3. Da Justificativa da Escolha do Imóvel



CÂMARA MUNICIPAL DE BARÃO DE COCAIS



A Administração Pública, utilizando-se da prerrogativa conferida por apresentou justificativa de escolha do fornecedor, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

Antes de adentrar a tal mérito, importante destacar alguns pontos importantes a respeito do tema.

O art. 37, XXI da Constituição Federal estabelece:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI -ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

Como se vê, a exigência de prévia licitação é requisito essencial, de índole constitucional, para a realização de contratos com a Administração. Com efeito, tal exigência se faz necessária para a efetiva realização dos princípios basilares que regem a Administração pública, elencados no art. 37, caput, da CF/88.

No entanto, o próprio dispositivo constitucional admite a ocorrência de casos específicos, expressamente previstos pela legislação, em que a escolha da modalidade de licitação mais adequada não será obtida pela disputa entre os licitantes, mas devido a análise técnica específica do objeto ou pela falta de concorrência.

Tais exceções encontram-se nos artigos 74 e 75 da Lei 14.133/2021, respectivamente, inexigibilidade e dispensa de licitação.

A professora MARIA SYLVIA ZANELLA DI PIETRO esclarece a distinção entre os dois institutos:



“A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na **dispensa**, há possibilidade de **competição** que justifique a licitação; de modo que a lei **faculta** a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de **inexigibilidade**, não há possibilidade de competição, porque só existe **um objeto**, ou **uma pessoa** que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável” DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella, *Direito Administrativo*, 13ª Ed., São Paulo: Atlas, 2001, p. 302

No caso em exame, pretende-se a locação de um imóvel para realização de cerimonial de entrega de comendas e homenagens, com características específicas e capacidade de lotação necessária a realização do evento da Câmara Municipal, que não há outro imóvel que atende tais exigência dentro do Município de Barão de Cocais, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, o qual dispõe:

Artigo 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.

(...)

§ 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.

Há de se salientar, que não apenas a possibilidade, mas a exigência que para este tipo de objeto seja procedida com a licitação na modalidade de inexigibilidade de licitação já foi devidamente debatida no ordenamento jurídico pátrio, sendo que além da haver permissividade legal conforme acima exposto, encontra excessivo lastro jurisprudencial a respeito do tema.

Observa-se que todos os critérios estabelecidos pelo § 5º do art. 74 da Lei 14133/21 foram devidamente observados, sendo que o processo contém o termo de vistoria, a fim de aferir o estado de conservação do bem objeto da locação, bem como



CÂMARA MUNICIPAL DE BARÃO DE COCAIS



todos os acessórios que se encontram no espaço, como mesas, cadeiras, utensílios de cozinha e banho, etc. Também, pelo termo de vistoria, constatou-se não haver necessidade de adaptações, posto que o local possui toda estrutura de acessibilidade, inclusive nos banheiros.

Ainda, certificou-se a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, sendo certificado pelo Município de Barão de Cocais que não há imóveis disponíveis com as características necessárias e essenciais.

Por fim, há justificativa de escolha do objeto que demonstrou a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem de sua escolha, satisfazendo todos os requisitos legais.

Há mister ressaltar que o § 4º do art. 23 da Lei 14.133/21 também restou amplamente observado, havendo comprovação do preço praticado pelo contratado em conformidade com os valores praticados no mercado, mediante apresentação de contratos de locação e comprovação de pagamento, todos deste ano de 2025.

Desta forma, atendidos todos os requisitos legais, condição *sine qua non* para a formalização da contratação por inexigibilidade de contratação, pode o presente processo prosseguir para que produza todos os efeitos legais, culminando na locação do imóvel, eis que suas características de instalações e de localização são únicas e tornaram necessária sua escolha, afastando qualquer possibilidade de concorrência ou disputa.

4. Da Conclusão

Ante a todo o exposto, e com fundamento no artigo 53 da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto a toda a documentação apresentada referente Inexigibilidade de Licitação, verifica-se a devida obediência aos ditames da NLLC, razão pela qual conclui-se pela devida aprovação e opina-se pelo prosseguimento do processo.



CÂMARA MUNICIPAL DE BARÃO DE COCAIS



Por fim, ratificamos que este parecer jurídico não vincula a Autoridade Competente, posto que a mesma possui a titularidade da competência do mérito administrativo disposto nesta situação.

Eis o parecer, s.m.j.

Barão de Cocais, 20 de outubro de 2025.

Thiago Palhares Ferreira
Analista Jurídico