

CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO JUSTIFICATIVA E RAZÃO DA ESCOLHA

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 1521/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: 003/2025

REQUERENTE: Secretaria Municipal de Administração

OBJETO: Locação de imóvel urbano para Instalação da Secretaria Municipal de Administração, localizado na Avenida Vitorino Panta, S/N Qd. 83, Lt. 05, sala 04, Setor Nilo Sardinha, Centro, Lagoa da Confusão-TO, para instalação do Almoxarifado e Patrimônio durante o ano de 2026, pelo prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, por se tratar de serviço de natureza continuada, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos até o limite de 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

I – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO E AUTORIZAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESA

O objeto está definido no Termo de Referência caracterizado pela locação de um imóvel para instalação do Almoxarifado e Patrimônio.

Conforme se constata dos autos, há expressa autorização do ordenador da unidade gestora da secretaria municipal e informação acerca da previsão orçamentária da despesa informada pela Secretaria Municipal de Planejamento.

Importante destacar que nos processos deflagrados por este departamento de contratação, se faz importante consignar que o órgãos/departamentos solicitantes é que são os verdadeiros mantenedores dos conhecimentos fáticos e técnicos sobre as necessidades do setor da administração municipal dos quais são provenientes, competindo-lhes identificar o quê e quanto comprar/contratar de acordo com suas demandas e carências, a partir da autorização do ordenador de despesas, cuidando, ademais, de materializar todos estes elementos em seus respectivos termos de referência, solicitações e, se for o caso, nos estudos técnicos preliminares.

Após as tramitações de praxe, passamos à razão de escolha do fornecedor e justificativa do preço alcançado pela administração municipal

II – DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

No tocante às contratações diretas, este departamento processa as informações constante nos autos, instruindo e selecionando a proposta pretendida de acordo com as determinações, informações e documentação fornecida pelas unidades administrativas detentoras do conhecimento fático e técnico das necessidades do Órgão;

Os presentes autos vieram instruídos com a seguinte documentação:

- **Definição do Objeto** nos termos do art. 18, inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021 e **Descrição da necessidade da contratação** formalizada com a justificativa e caracterização do interesse público envolvido, nos termos do art. 18, inciso I, §1º c/c art. 72, inciso I da Lei Federal nº 14.133/2021;

- **Estimativa da Despesa e formação do preço inicial** por meio de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, atendendo às disposições do art. 12, inciso II c/c art. 23, inciso IV e **Art. 72, inciso II** da Lei Federal nº 14.133/2021;

- **Demonstração da previsão de recursos orçamentários** com o compromisso a ser assumido, conforme estabelecido na **Lei Orçamentária Anual**, nos termos do **Art. 72, inciso IV**, Art. 40, inciso V, alínea "c", Art. 11 parágrafos único e caput do Art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021;

- **Autorização da Autoridade Competente**, pela continuidade da contratação haja vista se alinhar com a necessidade da gestão municipal, conforme despacho anexados aos presentes autos, **nos termos do Art. 72, inciso VIII** da Lei Federal nº 14.133/2021;

- **Parecer Jurídico** exarado pelo órgão de assessoramento jurídico do Município de Lagoa da Confusão -TO, apreciando a legalidade da contratação e a Minuta de Contrato, **nos termos do Art. 72, inciso III** c/c Art. 53 § 4º da Lei Federal nº 14.133/2021;

- **Parecer Técnico** da Controladoria Geral do Município de Lagoa da Confusão, opinando pela continuidade da contratação em virtude da regularidade e adequação do processo às disposições legais e ao interesse da administração pública, **nos termos do Art. 72, inciso III** da Lei Federal nº 14.133/2021;

A demanda foi justificada na solicitação e no termo de referência.

Os riscos encontram-se exteriorizados no processo e foram previstos na gestão contratual, que fora devidamente analisada pela assessoria jurídica.

Com efeito, a justificativa para contratação e os riscos ao interesse público encontram-se narrados nas citadas manifestações.

III – DA INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL APLICÁVEL AO CASO

As compras e contratações das entidades públicas seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei. O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações. Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

37...

(...)

“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. ”

O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios constitucionais e administrativos, **ENTRETANTO**, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, frustrando a realização adequada das funções estatais.

Na ocorrência de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021 que dispõe sobre as licitações e contratos administrativos, previu exceções à regra, possibilitando a realização de contratações diretas, através de Dispensas de Licitações e **Inexigibilidade de Licitações.**

No presente caso verifica-se que a contratação direta encontra amparo legal no art. 51 c/c art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021:

LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS – LEI 14.133/2021

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários. (BRASIL. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021).

Como visto a regra é que seja realizado o processo de licitação para a locação de imóveis. Contudo, a própria disposição legal acima, traz em seu texto que administração pública em determinados casos poderá optar pela não realização do certame, **na forma do art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.** Vejamos:

Art. 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. (BRASIL. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021).

DESTA FORMA, analisando os autos, para a realização da contratação em epígrafe, é inexigível a realização do certame licitatório conforme ficou fartamente demonstrado no processo, e com amparo na legislação relativa às contratações públicas.

IV – DA RAZÃO DE ESCOLHA E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos prescreve em seu art. 72 a necessidade de constar na instrução da contratação direta, alguns documentos e informações com vistas a garantir a melhor contratação à administração pública. Vejamos o disposto no art. 72, incisos II, VI e V da Lei Federal nº 14.133/2021.

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

II - Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

VI - Razão da escolha do contratado;

V - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

Além das informações básicas exigidas pela lei, particularmente quando da adoção de procedimento de inexigibilidade de licitação a legislação exige o preenchimento cumulativo de alguns requisitos essenciais, conforme passamos a descrever a seguir.

Alertamos que se o preenchimento destes requisitos é de responsabilidade do setor requisitante, de modo que, nesta análise e justificativa, apenas replicamos as informações que estão inseridas por todo o processo administrativo. Vejamos.

Da Avaliação Prévia:

Conforme Certidão de Inteiro do Imóvel, constata-se que está localizado na Avenida Vitorino Panta, S/N, Quadra 83, Lote 05, Sala 04, Setor Nilo Sardinha, Lagoa da Confusão -TO. Área total do terreno: 360,00m²; Área construída: 93,70m².

Conforme anexo, no dia 30 de outubro de 2025, os avaliadores do município, Marcelo Damas Teixeira, CRECI nº 3.468/TO, procedeu com a avaliação do imóvel localizado na Avenida Vitorino Panta, Quadra 83, Lote 05, S/N, centro de Lagoa da Confusão-TO. Durante a visita, levaram em consideração o estado de conservação, as características do bem, os custos de adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos.

Concluída a avaliação, estipularam um valor de locação mensal no montante de R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais).

Essa avaliação foi essencial para determinar um valor justo e condizente com as características do imóvel, considerando as condições efetivas da proposta, conforme preconizado pela legislação vigente.

Da Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis

Após uma detalhada pesquisa e certificação, constatou-se a inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendessem as necessidades específicas da locação, especialmente no que diz respeito ao espaço para o almoxarifado e Patrimônio.

A escassez de espaços capazes de acomodar adequadamente essas demandas foi evidente. A análise abrangeu tanto imóveis públicos quanto particulares disponíveis, e diante da ausência de opções que atendessem plenamente a todos os requisitos.

A opção pela locação do imóvel urbano localizado na Avenida Vitorino Panta, S/N, Quadra 83, Lote 05, Sala 04, Setor Nilo Sardinha, centro de Lagoa da Confusão-TO se justifica como a alternativa mais apropriada, considerando a inexistência de outras opções na cidade.

Da Singularidade e Vantajosidade do Imóvel para a Administração Pública

O imóvel em questão, localizado na Avenida Vitorino Panta, S/N, Quadra 83, Lote 05, Sala 04, Setor Nilo Sardinha, centro de Lagoa da Confusão-TO, se destaca pela sua singularidade e localização estratégica no centro da cidade. Esta escolha cuidadosa foi pautada não apenas pelas suas características físicas, mas também pela sua influência positiva no cotidiano da comunidade escolar.

VI - o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

Ao consultar os registros deste órgão foi possível identificar que a municipalidade já realizou contratações anteriores, com o objeto e/ ou itens dos quais pretendemos contratar ou que possuíam a finalidade de atender demanda similar a esta, conforme contrato em anexo.

VI – CONCLUSÃO

Importante consignar que o interesse em contratar a referida empresa, relativamente ao objeto demandado, é decisão discricionária do Gestor optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

DESTA FORMA, com base na documentação acostada aos presentes autos administrativos, devidamente justificado e demonstrando a sua necessidade no termo de solicitação e observando os critérios estabelecidos pelo solicitante em seu termo de referência, conclui-se pela **CONTRATAÇÃO** da pessoa física **LETICIA DE SÁ ARAUJO**, pessoa física de direito privado, inscrita no CPF nº 008.304.241-56, com sede na Avenida Vitorino Panta, S/N, centro de Lagoa da Confusão-TO, pelos motivos aqui expostos.

Remetam-se ao setor competente para adjudicação e publicação de portaria própria de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

Lagoa da Confusão – TO, 04 de dezembro de 2025.

Gilberto Rocha de Sousa
Matrícula 5284
Agente de Contratação

Maria Raimunda Alves M. Pereira
Matrícula 4537
Equipe de Apoio

Cleidiane Gomes de Oliveira
Matrícula 2427
Equipe de Apoio

Layonel Gomes de Sousa Coutinho
Matrícula 2856
Equipe de Apoio