



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

PARECER N° 902/2024

PROCESSO N° 2212387/2024

À CGM/GAB,

Sr. Secretário Municipal

RELATÓRIO

A SEME solicita desta Procuradoria a análise jurídica da possibilidade de contratação por inexigibilidade, cujo objeto é a “**locação do imóvel** situado na Rua Eugênio Ramos, nº 1005, Lote 01, Jardim Da Penha, para o funcionamento de um Centro Municipal de Educação Infantil”.

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente deve ser salientado que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos constantes da consulta apresentada pela SEME e que, em face do que dispõe o art. 132 da Constituição Federal de 1988, incumbe, a este órgão, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito da Secretaria, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Ultrapassados os esclarecimentos supra, vieram os presentes autos a esta Procuradoria para a análise jurídica da possibilidade de contratação na forma preceituada no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

Art. 74 - É inexigível a licitação quando a 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.

Sobre o tema é bom destacar os ensinamentos de Ronny Charles Lopes de Torres¹:

Segundo a Lei nº 14.133/2021, o imóvel deve possuir características de instalações e de localização que condicionem sua escolha, tornando-a necessária.

Como visto anteriormente, isso não deve significar que ele é o único existente, mas que ele é indubitavelmente o melhor para o atendimento do interesse público, tornando necessária sua escolha.

Aqui, não necessariamente haverá uma impossibilidade de realização da licitação, mas uma inviabilidade de competição, pela imprestabilidade do procedimento licitatório para alcançar com eficiência e segurança o interesse público.

¹ TORRES, Ronny Charles Lopes de. Lei de Licitações. 14. Ed. – São Paulo: Editora Juspodivm, 2023. p. 452.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Ademais, o §5º do mesmo artigo 74 estabelece que nessa hipótese de inexigibilidade, devem ser observados outros requisitos.

Outrossim, sobre a singularidade mencionada dispositivo colacionado, leciona o doutrinador²:

A demonstração da "singularidade" é um elemento novo, para esta contratação direta, em relação ao previsto na legislação anterior, e está relacionada a esta condição de que o imóvel é indubitavelmente o melhor para o atendimento do interesse público. Assim, necessário que no processo constem os motivos que condicionam ou apontam para a necessidade de escolha de um determinado imóvel.

Pois bem, a **singularidade** foi atestada no Termo de Referência, em que o servidor responsável atesta que:

“Atualmente o CMEI Professora Cida Barreto, funciona em parte de um imóvel locado, por meio do Contrato de nº 247/2014, cuja vigência finda em 31/12/2024.

O CMEI utiliza atualmente ambientes de uso exclusivo e outros compartilhados com a Igreja Evangélica Batista de Vitória. A locação em questão inicialmente provisória, vem se alongando no decorrer dos anos.

Devido os constantes questionamentos da Comunidade Escolar e do Ministério Público, e na busca por um espaço que ofereça uma infraestrutura adequada e possibilite a utilização dos diferentes ambientes que compõem uma instituição de ensino, e ainda que atenda exclusivamente o CMEI, que se faz necessário a locação de outro imóvel.

No espaço atual, a unidade de ensino atende o quantitativo de 229 crianças, em turno parcial (matutino e vespertino), dos grupos 02 a 06.

Registra-se que a Região Administrativa – Jardim da Penha, é a única

² TORRES, Ronny Charles Lopes de. Lei de Licitações. 14. Ed. – São Paulo: Editora Juspodivm, 2023. p. 452.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

região que ainda não oferta a modalidade de ensino em tempo integral em Vitória, por falta de espaço viável para o atendimento. Sendo assim, é de suma importância que o Município consiga ofertar tal modalidade.

[...]

Nota-se que na região de Jardim da Penha não foi encontrado outro espaço adequado ao funcionamento de uma unidade de ensino para oferta da modalidade em tempo integral, que atenda aos padrões de qualidade estabelecidos na LDBEN/1988 (conforme citação que segue), deixando o município na eminência de não atender a demanda por educação obrigatória de sua responsabilidade.

Por fim, considerando a necessidade de um novo espaço para atendimento do funcionamento de um Centro Municipal de Educação Infantil, dos Grupos 01 ao 06, em tempo integral, é que se faz necessário a contratação pretendida”.

A **avaliação prévia do imóvel**, realizada pela COPEA, consta na *sequência 7*.

De toda sorte, ressalte-se que não compete a esta Procuradoria emitir juízo de valor sobre o conteúdo da fundamentação do ato administrativo, na medida em que se trata de ato eminentemente técnico inerente à secretaria requisitante, assim como no tocante ao preço.

A teor do art. 74, §5º, inc. II da lei n. 14.133/21, a Secretaria requisitante deverá certificar, expressamente, nos autos a **inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à necessidade deduzida neste feito**.

Compulsando os autos, identificamos que constam: estudo técnico





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

preliminar, termo de referência, minuta de contrato e certidão negativa de débitos.

Nesse ponto, é necessário advertir que o processo seja instruído com todos os documentos listados pelo art. 72 da Lei 14.133/21:

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:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

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

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

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

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Ademais, ao contrário do procedimento preconizado pela Lei 8.666/93, a nova legislação exige a formalização de **instrumento contratual** para qualquer das hipóteses de contratação por inexigibilidade, já que o caso não consta nas exceções do art. 95 da Lei 14.133/2021. Tal documento consta na *sequência 17*, com menção ao dispositivo legal que orienta a contratação (art.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

74, V, da Lei 14.133/2021) e demais cláusulas necessárias ao adequado regramento do ajuste, estando apta a ser assinada.

A documentação relativa à **regularidade fiscal** e habilitação jurídica do contratado eventualmente expirada deverá ser renovada.

Por fim, também se faz necessária a **publicação** das razões da inexigibilidade, bem como do instrumento contratual, na forma estabelecida pelo art. 94, II, da Lei 14.133/2021.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, **desde que observadas as considerações supra**, não haverá óbice à contratação pretendida na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, deixando ao crivo da CGM a análise dos demais documentos que instruem e/ou complementarão o presente Processo Administrativo, inclusive no que diz respeito ao preço.

É o parecer.

Vitória-ES, 11 de junho de 2024.

Rubem Francisco de Jesus

Procurador Municipal
Gerente de Licitações e Contratos
OAB-ES 6.440 - MAT. 214604



O documento foi adicionado eletronicamente por RUBEM FRANCISCO DE JESUS, CPF: ***.50.307-** em 11/06/2024 17:01:27. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site ["https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao"](https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao) e utilize o código abaixo:
106A2CF5-9C8D-485B-B350-BBF655845C2B