



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E MODERNIZAÇÃO

Requerente: Secretaria Municipal de Educação

Proc.: nº 9947/2025

Fls. 109

PARECER JURÍDICO

ASSUNTO: Análise

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Ao

Departamento de Compras e Licitação

Senhor Diretor

I – RELATÓRIO

Trata o presente parecer sobre consulta formulada pela Secretaria Municipal de Educação acerca do contrato de locação para a Creche Subvencionada Jose Candido Agostinho Neto.

Consta às fls. documento de formalização de demanda para locação de imóvel. Às fls. 90/93. Consta o Estudo Técnico Preliminar fls. 94/98 e termo de referência 99/100 . Consta às fls. 101/102 a dotação orçamentária.

É o brevíssimo relatório.



II – FUNDAMENTAÇÃO

O objeto do presente contrato consiste na locação de imóvel destinado à Creche Subvencionada Jose Candido Agostinho Neto.

II.1 Da natureza jurídica do Parecer Jurídico

De orientação obrigatória, mas de conclusão meramente opinativa, de modo que as orientações apresentadas não vinculam o gestor, que pode, de forma justificada, adotar orientação contrária ou diversa da emanada pela por esta procuradora municipal subscrevente.

O parecer, portanto, é ato administrativo formal opinativo exarado em prol da segurança jurídica da autoridade assessorada, a quem incumbe tomar a decisão final dentro da margem de discricionariedade conferida pela lei.

O art. 2º, III da nova Lei de Licitação de nº 14.133, de 1º de abril de 2021, prevê a incidência da referida lei para os casos de locação. Tal dispositivo regulamenta o disposto no artigo 37, XXI, da Constituição Federal. O entendimento se amplia pelo fato da Constituição deixar claro que pode haver casos “especificados em lei” que não obedeçam a essa norma Constitucional tais como os art. 74 e 75 da nova lei de licitação.

Ilustre jurista Jessé Torres Pereira Júnior (in Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, Renovar, 3ª Edição, pp. 172 e 173):



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E MODERNIZAÇÃO

“O conceito de inexigibilidade de licitação cinde os intérpretes em duas respeitáveis vertentes: (a) a lei descreve hipóteses ilustrativas e admite que de outras, não previstas, possa decorrer a inviabilidade de competição, de forma a configurar a inexigibilidade; mas as hipóteses relacionadas na lei, pelo só fato de constarem da lei, caracterizam a inexigibilidade sempre que ocorrerem, independentemente de, no caso concreto, ser ou não viável a competição; (b) a lei descreve hipóteses que, além de ilustrativas, somente caracterizam a inexigibilidade se, no caso concreto, a competição for inviável; sendo viável, a licitação é de rigor, posto que o traço distintivo entre a exigibilidade e a inexigibilidade é a viabilidade de estabelecer-se, ou não, a disputa.”

Dando continuidade ao raciocínio, a licitação é sempre inexigível quando exista impossibilidade de competição entre os eventuais licitantes. Desse modo, a inexigibilidade de licitação não pressupõe necessariamente a existência de apenas uma pessoa ou empresa apta a contratar. Assim a licitação é sempre inexigível quando exista a inviabilidade da competição. Nesse sentido, explica Marçal Justen Filho¹, que a inviabilidade de competição é uma consequência que tem diferentes causas que, por sua vez, consistem nas diversas hipóteses de ausência de pressupostos necessários à licitação.

Sistematizando as possibilidades existentes, continua Marçal, há aquela denominada Ausência de alternativas, na qual existe uma única solução e um único particular em condições de executar a prestação, que é o caso em tela.

Dessa forma, a inviabilidade de competição está intimamente relacionada com o interesse estatal a ser atendido. Nesse quesito vale destacar excerto da explicação do ilustre professor: ...a inviabilidade de competição ocorre em casos em que a necessidade estatal apresenta peculiaridades que escapam aos padrões de normalidade... Isso permite afirmar que a inviabilidade de competição é uma característica do universo extranormativo mas resultante da peculiaridade da necessidade a ser satisfeita pelo contrato administrativo. Essa circunstância permite compreender a expressão “objeto singular”, que consta do inc. II do art. 25.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E MODERNIZAÇÃO

Embora conste apenas desse dispositivo, nada impede a generalização do conceito para todos os casos de inexigibilidade. Em todos os casos de inviabilidade de competição, há um objeto singular. A singularidade consiste na impossibilidade de encontrar o objeto que satisfaz o interesse sob tutela estatal dentro de um gênero padronizado, com uma categoria homogênea.

Verifica-se então que esses são os requisitos para a contratação por meio de inexigibilidade de licitação: a) Avaliação do bem; b) Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto; c) Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel. O presente processo ora em análise deve constar os documentos exigidos para a contratação.

A jurisprudência do TCU sobre a locação de imóveis sob a nova Lei de Licitações (Lei 14.133/2021) indica que a licitação é a regra. A contratação direta pode ocorrer por inexigibilidade, e não por dispensa, quando a escolha for justificada e houver necessidade de um imóvel específico e insubstituível. A locação exige avaliação prévia presente às fls. 64/75.

No caso em tela trata-se contrato de locação no qual o laudo de avaliação de fls. 74, concluiu pelo valor médio de mercado.

Diante do exposto, OPINO, s.m.j., pela regularidade e legalidade do contrato de locação do imóvel em questão.

Itaquaquetuba, 21 de outubro de 2025.


Marina Medeiros Queiroz de Moraes

Procuradora do Município de Itaquaquetuba

OAB/SP N.º 223.245