

95
A

Procedimento nº 16315/2025

Cuida-se de procedimento instaurado com o objetivo de locar imóvel para a instalação de diversas unidades administrativas, ligadas às Secretarias de Planejamento, Meio Ambiente, Receita, Governo e Assuntos Jurídicos.

Vieram-nos os autos para emissão de parecer acerca da previsão contida no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), conforme indicado às fls. 95.

Todavia, por oportuno, a presente manifestação jurídica buscará, também, cumprir o estabelecido no artigo 53, I e II, da norma citada, com o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, que se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente dos órgãos, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

De outro lado, cabe esclarecer que não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos, nem de atos já praticados. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências sempre observado princípio da segregação de funções. Finalmente, determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da

[Handwritten signature]

margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

A - Da instrução processual

Importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda o art. 72 da Lei 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:

- 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.

Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo.

Esmiuçando os documentos necessários para a instrução do processo de contratação direta de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação,

96
A

com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, o “documento de formalização da demanda” identifica o objeto desejado pela Administração Pública (fls. 15/18).

Após esse documento e, se for o caso, devem ser juntados o estudo técnico preliminar, análise de riscos, projeto básico ou projeto executivo (fls. 35/40). Considerando que a locação de imóvel pela Administração Pública não se trata de uma obra ou serviço, entendemos desnecessária a instrução dos autos com projetos básicos e/ou executivos.

Concernente à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, juntou-se as declarações de fls. 82/89, indicando que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

A razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. Justificada a escolha do imóvel, por consequência, estará devidamente justificada a escolha do contratado. A meu ver, esse requisito foi satisfatoriamente cumprido pelo documento de fls. 41/50, mas tão-somente em relação à Secretaria de Planejamento.

A justificativa de preços, conforme já aduzido, há de ser feita mediante avaliação prévia do imóvel pela autoridade competente, que emitirá parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado, o que foi feito às fls. 59/70. Observo, entretanto, que não há nos autos as providências indicadas pelo Secretário de Planejamento nos últimos três parágrafos de fls. 71.

Com relação à comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (art. 72, V), há nos autos apenas os documentos de constituição da proprietária do imóvel (fls. 7/14), o que parece não atender ao dispositivo legal, o que deverá ser certificado pelo Agente de Contratação.

No tocante à minuta de fls. 90/93, não temos apontamentos a realizar.

Por fim, há de ser carreada aos autos da contratação direta a autorização das autoridades competentes (gestores dos órgãos/entidades). Salienta-se que 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. Não basta, pois, a sua divulgação. Deve a informação referente à contratação direta ficar à disposição do público de forma permanente.

B – Das recomendações e conclusão

Face ao exposto, nos limites da análise jurídica e excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência do ajuste, é admissível juridicamente a celebração de contrato de locação do imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, desde que se atente aos preceitos jurídicos acima descritos, após o acatamento das recomendações emitidas ao longo do parecer, ou após seu afastamento, de forma motivada, as quais são a seguir resumidamente indicadas:

- a) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- b) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela;
- c) atendimento às solicitações da Secretaria de Planejamento feitas às fls. 71;
- d) certificação, pelo Agente de Contratação, de que foram observados os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- e) autorização das autoridades competentes.

97
X

Finalmente, tendo em vista que esta Pasta é parte interessada no objeto da contratação, antes do encaminhamento dos autos à Secretaria Municipal de Suprimentos, certifique a assessoria competente o que lhe cabe no tocante ao recomendado nos itens 'a' e 'b' acima.

Era o que tinha a manifestar.

Itaquaquetuba, 02 de março de 2026.



ROSA MARIA PASTRI ARRABAL
Secretária Municipal de Assuntos Jurídicos

