

Proc. Administrativo 2- 039/2026

De: Giorgio G. - GP-DJUR

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 29/01/2026 às 11:56:09

Setores envolvidos:

GP-DJUR, SEFIN-COMP, SEFIN-LIC, SEDUC, SEDUC-LIC

inexigibilidade de licitação na contratação para o fornecimento de espaço não residencial para funcionamento da ESCOLA MUNICIPAL JORNALISTA ASSIS CHATEAUBRIAND.

Bom dia!

Segue o Parecer.

—

Giorgio Schramm Rodrigues Gonzalez

OAB/PE 910-B

Anexos:

INEX_001_ALUGUEL_DE_IMOVEL_CONTRATACAO_DE_ESPACO_NAO_RESIDENCIAL_PARA_FUNCIONAMENT



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CABROBÓ

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 003/2026 - FME

INEXIGIBILIDADE Nº: 001/2026 – FME

PARECER JURÍDICO; DIREITO ADMINISTRATIVO; LICITAÇÃO E CONTRATO; INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO; LOCAÇÃO DE IMÓVEL; LEGALIDADE; LEI Nº 14.133/21, PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS.

Trata o presente parecer jurídico da análise sobre a possibilidade de contratação direta através de inexigibilidade de licitação de **ESPAÇO NÃO RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA RUA JOAQUIM ANDRÉ CAVALCANTE PARA FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL JORNALISTA ASSIS CHATEAUBRIAND, NO MUNICÍPIO DE CABROBÓ-PE, ONDE A MESMA ATENDE ÀS CONDIÇÕES ADEQUADAS DE INFRAESTRUTURA E SEGURANÇA, COM A FINALIDADE DE FUNCIONAR COMO ANEXO DA REFERIDA UNIDADE ESCOLAR, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES, VISANDO SUPRIR A DEMANDA POR ESPAÇO FÍSICO PARA A CONTINUIDADE DAS ATIVIDADES EDUCACIONAIS.**

Preliminarmente, oportuno esclarecer que o exame deste órgão de assessoramento jurídico é feito com base nos elementos constantes no processo, sendo procedida a análise estritamente jurídica, não sendo possível adentrar na análise sob o prisma da conveniência e da oportunidade da prática de atos administrativos bem como manifestar-se sobre os aspectos de natureza técnico-administrativo.

Cumprindo ainda esclarecer que toda verificação por parte desta assessoria jurídica tem por base a documentação apresentada e informações prestadas tanto pelo departamento de licitação quanto pelos órgãos competentes e interessados neste procedimento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CABROBÓ

Dito isso, passa-se a análise do procedimento.

I – DO RELATÓRIO

Em síntese, o Município de Cabrobó/PE, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Educação, quanto a locação do imóvel localizado no município de Cabrobó - PE, para o **FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL JORNALISTA ASSIS CHATEAUBRIAND**, faz chegar ao conhecimento desta assessoria a presente demanda para que após a posterior análise, seja emitido Parecer Jurídico, referente a legalidade e conformidade dos atos praticados com os ditames legais que regem as licitações públicas.

É o relatório.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A secretaria solicitante justifica o seu pedido considerando que a locação do referido imóvel tem como intuito dar continuidade na prestação dos serviços essenciais da municipalidade, atendendo às necessidades dos serviços de abastecimento que estejam sendo supridos atendidos pela administração, sendo necessária para o bom funcionamento do serviço público.

A Constituição Federal, ao dispor sobre os princípios que regem a Administração Pública, estabeleceu a necessidade de um procedimento prévio e formal para as contratações de obras, serviços, compras e alienações, denominado licitação, assim dispondo em seu art. 37, inciso XXI, vejamos:

Art. 37 (*omissis*)

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CABROBÓ

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 econômicas indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Os casos específicos ressaltados pela própria constituição, tratam das situações em que são cabíveis as dispensa ou inexigibilidade de licitação, estando estas hipóteses elencadas nos artigos 74, 75 e 76 da Lei 14.133/21.

Na presente análise, quando verificado o objeto pretendido, observa-se a possibilidade de enquadramento dentro das possibilidades de inexigibilidade de licitação, conforme determina o Art. 74 do citado diploma legal, vejamos:

Art. 74 (*omissis*)

É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: (...)

Quando da análise do caput do Art. 74 da lei 14.133/21, notório é o entendimento que é inexigível a licitação para quaisquer serviços onde exista a inviabilidade de competição, ou seja, quando não ocorrer a possibilidade de submeter a contratação aos diversos critérios de julgamento, principalmente ao critério financeiro, onde a proposta mais econômica, necessariamente não é a proposta mais adequada para a administração.

Porém a própria legislação trata do aprofundamento da possibilidade de inexigir a licitação, trazendo em seus incisos as situações especiais quanto a inexigibilidade, elencando dentre estas, a locação de imóvel, assim dispondo o inciso V do Art.74 da Lei de licitações e contratos:

Art. 74 (*omissis*)

V - aquisição ou **locação de imóvel** cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. (*grifos nossos*).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CABROBÓ

Reconheceu o legislador que a seleção do imóvel a ser alugado, em determinados casos, não pode ser realizada sem a utilização de critério subjetivo.

Neste aspecto, torna-se inviável a seleção através de licitação, eis que não haverá critério objetivo de julgamento. Daí a caracterização da inviabilidade de competição.

A lei, entretanto, estabelece ao menos três requisitos necessários para que possa ser admitida a hipótese de contratação direta por inexigibilidade nos termos do art. 74, V, da Lei 14.133/21.

São eles: **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.

No caso sob análise, é impreterível a contratação para o fornecimento de espaço não residencial, localizado na Rua Joaquim André Cavalcante para funcionamento da ESCOLA MUNICIPAL JORNALISTA ASSIS CHATEAUBRIAND, no Município de Cabrobó-PE, para que se possa dar continuidade as atividades educacionais, visto que sem o imóvel ora citado, não há como se ter um ambiente com todo o aparato e suporte necessários para desenvolver as atividades básicas do cotidiano da administração pública, a qual ocorrerá por meio de INEXIGIBILIDADE, visto ser a forma mais vantajosa para a Administração Pública.

Ademais, fica comprovado que o imóvel supracitado atende os itens de segurança, operacionalidade; habitualidade; saúde dos funcionários e usuários, trazendo conforto térmico, acústico, de iluminação, funcionalidade e acessibilidade; sustentabilidade e durabilidade, em conformidade com os parâmetros de desempenho definidos pelas normas da ABNT NBR.

Sobre a situação física do prédio, a contratação deverá se dar após a emissão de um laudo técnico que atesta a qualidade e segurança do imóvel.

Ademais, conforme dispõe o art. 23 da Lei 14.133/21 o imóvel em questão



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CABROBÓ

atente as necessidades de estrutura e localização bem como o preço está compatível com o valor praticado no mercado e com isso vem trazendo vantajosidade.

Portanto, fica justificada a contratação por Inexigibilidade nos termos do Art. 74 inciso V da lei 14.133/21, pelo período de 12 (doze) meses.

Estes fatos dotam a contratação em análise das condições exigidas pelo art. 74, V, da Lei de Licitações como requisitos da contratação direta por inexigibilidade.

Desta forma, diante da documentação acostada, resta comprovada a hipótese de inexigibilidade de licitação na contratação a ser realizada.

Ultrapassada esta etapa, resta tecer algumas considerações acerca do procedimento a ser formalizado para ter efeito a contratação por inexigibilidade que ora se vislumbra.

O art. 72 da Lei 14.133/21, dispõe o seguinte:

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.

prazo de cinco dias, condição para eficácia dos atos.

Desta forma, para a inexigibilidade ter eficácia, a mesma deverá ser comunicada à autoridade superior, no caso o Prefeito, que, concordando com os termos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CABROBÓ

apresentados nos autos, ratificará o procedimento e autorizará sua publicação, no Diário Oficial, no prazo previsto do artigo 94, inciso II.

Por fim, resta ainda destacar que todas as peças que compõem o processo de inexigibilidade deverão ser agrupadas, autuadas e numeradas, reunindo, no mínimo, os documentos indicados no presente opinativo, em conformidade com o art. 72 da Lei 14.133/21.

III – DA CONCLUSÃO

Isto posto, de acordo com os elementos e informações constantes no Ofício solicitante, entende esta Assessoria Jurídica pela POSSIBILIDADE de contrato para a locação do imóvel, todavia, torna-se imprescindível a observância das condições exigidas pela lei, principalmente no que se refere a comprovação da presença dos requisitos enumerados nos art. 74, inc. V e art. 72 da lei 14.133/21, e, assim procedendo, nenhum óbice restará para formalização da contratação direta.

Retornem os autos ao setor de licitações, recomendando que todos os elementos que compõem a presente demanda até o momento sejam encaminhados a autoridade competente.

É o entendimento, salvo melhor juízo.

Cabrobó/PE, 29 de janeiro de 2026.


GIORGIO SCHRAMM RODRIGUES GONZALEZ

OAB/PE 910-B



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D504-0C11-3D30-5FA2

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



GIORGIO SCHRAMM RODRIGUES GONZALEZ (CPF 744.XXX.XXX-25) em 29/01/2026 11:56:34

GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cabrobo.1doc.com.br/verificacao/D504-0C11-3D30-5FA2>