



Itajaí, 11 de agosto de 2025.

De: Superintendência Administrativa das Fundações - Assessoria Jurídica – SUPFUNASS.

Para: Secretaria de Governo - **Departamento** de Licitações e Contratos – SEGOV-DLC.

Processo Sipe nº 239798/2025-e.

Objeto: Locação de parte integrante de imóvel, para uso da quadra poliesportiva por determinado tempo, para treinamentos dos atletas da modalidade de Futsal (deficiente auditivo) e Basquete DI (deficiente intelectual), do Paradesporto da Fundação Municipal de Esporte de Itajaí.

Por solicitação da Diretoria Executiva de Licitações e Contratos os autos do presente processo vieram a esta Procuradoria para análise e emissão de parecer jurídico quanto à contratação descrita em epígrafe, por meio de inexigibilidade de licitação.

Cuida-se de locação de parte integrante de imóvel, para uso da quadra poliesportiva por determinado tempo, para treinamentos dos atletas da modalidade de Futsal (deficiente auditivo) e Basquete DI (deficiente intelectual), do Paradesporto da Fundação Municipal de Esporte de Itajaí. É esclarecido nos autos que o Município não possui imóvel próprio que atenda os atletas acima mencionado (ETP - evento 35). Sobre as razões de escolha, foi informado que:

“A Fundação Municipal de Esporte de Itajaí, não dispõe de quadra adaptada para os treinos de Futsal DA (pessoas com deficiência auditiva) e Basquete DI (pessoas com deficiência intelectual) dessa forma necessita locar o espaço para treinamento das equipes do Paradesporto.”

É a síntese do necessário, passo a opinar.

A inexigibilidade de licitação, diferentemente das hipóteses de dispensa, não possui exemplificação exaustiva na legislação, por tratar-se de decorrência extranormativa, ou seja, é a realidade fática que impõe a contratação direta, pois as circunstâncias do caso concreto impossibilitam a competição, tornando



inviável (ou inútil) o certame licitatório.

Ao tratar de aquisição ou locação de imóveis, o legislador ordinário filiou-se à regra geral contida na Carta Política, dispondo na Lei nº 14.133/21 que tal espécie de contratação deveria ser precedida de licitação, contudo, ressaltou aqueles casos em que o cotejo objetivo de diferentes propostas não resultaria em adequado atendimento do interesse público:

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.

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.

Esmiuçando a sobredita exceção, previram-se os seguintes requisitos:

§ 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.

Os requisitos contidos nos incisos I e II encontram-se cumpridos nos eventos 35, 39, 44 e 48, respectivamente, cabendo a advertência de que tal



constatação se dá apenas sob a ótica formal, sendo de responsabilidade da Secretaria de origem o conteúdo de tais documentos. Já em relação ao inciso III, elemento intimamente relacionado com a caracterização da inviabilidade de competição exigida pelo art. 74, cabem algumas considerações.

Como já dito anteriormente, o que buscou o legislador foi reconhecer que há casos em que o processo licitatório, cuja seleção do vencedor se dá por critérios estritamente objetivos, não seria adequado para solucionar o problema enfrentado pela Administração Pública. A combinação dos critérios localização e instalações, indubitavelmente, conduzirá a casos em que a escolha precisará passar por juízo discricionário do gestor.

Ainda que possível o estabelecimento de certos critérios de maneira objetiva, há infindáveis variáveis que, a depender do caso concreto, poderão não ser bem atendidas por um edital de licitação. É nesse sentido a lição do ilustre Ronny Charles Lopes de Torres (2022)¹:

Por outro lado, mesmo existindo mais de um imóvel teoricamente apto, provavelmente serão imóveis diferentes, com vantagens e desvantagens inerentes, que dificilmente seriam devidamente previstas como critérios de escolha em uma licitação, sem que houvesse ao menos suspeita de direcionamento.

[...]

Necessário também compreender que, além da aptidão objetiva (como o tamanho ou a estrutura do bem), a escolha do imóvel apto ao atendimento na necessidade administrativa envolve fatores outros, que, embora pareçam afeitas à subjetividade, estão relacionados à finalidade pública que visa atingir. Nesse diapasão, a localização é um importante fator que pode justificar a escolha (contratação direta) de um imóvel, mesmo existindo outro de mesmas dimensões, com valor de locação menor. Outrossim, um melhor acesso através de transporte

¹ Torres, R. C. L. de. Leis de Licitações Públicas Comentadas. 13ª ed. São Paulo: Juspodivm, 2022, p. 434-435.



público (pelo público usuário ou pelos servidores e colaboradores do órgão contratante) ou mesmo a proximidade com outro órgão ou instituição [...] podem se apresentar como fatores determinantes de escolha, relacionados à finalidade pública que visa atingir com o uso do imóvel, mesmo existindo mais de um imóvel apto ao atendimento da pretensão contratual.

É com vistas à finalidade pública que precisa ser atendida, portanto, que deve ser caracterizada a tal singularidade que autoriza a contratação direta, cabendo ao gestor demonstrá-la em decisão fundamentada. Frisa-se que, na mesma linha acima exposta, singularidade não se confunde com unicidade.

Parece-nos que este requisito também se encontra atendido, vez que há manifestação esclarecendo quanto às circunstâncias que condicionaram a escolha do imóvel. Salienta-se, todavia, que tal elemento se insere na competência exclusiva da respectiva autoridade, não servindo o presente opinativo de chancela ou aquiescência à decisão.

Prosseguindo, ao tratar das hipóteses de contratação direta, a Lei nº 14.133/21 trouxe ainda rol de documentos obrigatórios para instrução do processo, os quais foram atendidos conforme relação a seguir:

Documento de formalização de demanda	Evento 34.
Estudo Técnico Preliminar – ETP	Evento 35.
Estimativa de despesa e justificativa de preço	Eventos 38 e 48
Previsão de recursos orçamentários	Eventos, 35 e 47.
Habilitação e qualificação mínima necessária	Eventos, 37 e 48.
Razão de escolha do contratado	Evento 37.
Autorização da autoridade competente	Evento 34.

Em relação à ausência de notas fiscais, conforme mencionado no Despacho 182/2025, cumpre esclarecer que, conforme declarado pelo Diretor de Paradesporto e Jogos Adaptativos da FMEL no evento 48, as instituições contatadas



(UNIVALI e Colégio São José) informaram não emitir notas fiscais, citando como justificativa a proteção de dados prevista na Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), além de não possuírem disponibilidade de agenda para o período necessário. Assim, a única cotação viável foi apresentada pela SEST/SENAT, justificando a impossibilidade de apresentação de notas fiscais adicionais.

Já em relação à minuta contratual (evento 52), quanto às exigências contidas nos arts. 89 e 92 da Lei nº 14.133/21 e aplicáveis ao caso, as mesmas foram atendidas.

Diante de todo o exposto, uma vez cumpridos, ao menos sob o aspecto formal, os requisitos legais para contratação direta, opina-se pela viabilidade jurídica da dispensa solicitada, com amparo no art. 74, V da Lei nº 14.133/21.

Por derradeiro, salienta-se que compete a esta Procuradoria a análise jurídica in abstracto da contratação pretendida, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos ou de conveniência e oportunidade, notadamente a conferência de cálculos, planilhas, validade de documentos e certidões, de maneira que a presente manifestação não significa endosso ao mérito administrativo.

É, salvo melhor juízo, o parecer.

Restituam-se os autos à Diretoria Executiva de Licitações e Contratos.

Itajaí, 11 de agosto de 2025.

Marcelo Mendes Dolzan
OAB/SC 21.988

Assessor Jurídico da Superintendência Administrativa das Fundações
