



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC

**PROCURADORIA JURÍDICA DO CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMA DE
SANTA CATARINA – CREA-SC**

PARECER PROJUR Nº 013/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 5-240150087-7

PROTOCOLO nº 5-240164802-8

DIREITO ADMINISTRATIVO. LEI Nº 14.133/2021. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PARECER FAVORÁVEL A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO.

1- RELARÓRIO

Trata-se de consulta encaminhada pela Assessora Especial da Presidência, gerente do Departamento de Engenharia do CREA-SC Inovação, senhora Valkiria Zuchetto Padilha, para análise e emissão de parecer jurídico atinente ao procedimento administrativo na modalidade INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, cujo objeto é a aquisição de imóvel com objetivo de abrigar a Inspetoria Regional do CREA-SC na cidade de Rio Negrinho/SC.

A presente manifestação tem por objetivo esmiuçar requisitos e ponderações a respeito da celebração de contrato de compra e venda de imóvel pelo CREA-SC, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para aquisição de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

O presente feito foi instruído com diversos documentos conforme protocolos SicWeb nºs 5-240159713-1, 5-240150087-7 e 5-240164802-8, dentre os quais:

- Termo de Referência - (código verificador 3880581);
- Estudo Técnico Preliminar - (código verificador 3887095);
- Pesquisa de preço - (códigos verificadores 3880507, 3880508, 3880509, 3880510, 3880511 e 3880574);
- Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) - (código verificador 3948395);
- Consulta Consolidada TCU – (código verificador 3948380);
- Certidão de Débitos Estaduais – (códigos verificadores 3944824 e 3944823);
- Certidão de Débitos Municipais - (códigos verificadores 3944691 e 3956145);
- Atos constitutivos da pessoa jurídica - (códigos verificadores 3944719, 3944131 e 3944152);

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.
21/01/2025 as 10:24:06 por Jean Maicon Gabiatti Procurador Jurídico, Matrícula: 325.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC

- Certificado de Regularidade do FGTS – CRF - (código verificador 3944981);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT - (código verificador 3944666)
- Nota de empenho (código verificador 3983237);
- Certidões SICAF - (códigos verificadores 3956706, 3956707, 3956708, 3956709 e 3956710);
- Parecer Técnico – Avaliação do bem – Vistoria - Departamento de Engenharia - (códigos verificadores 3979620, 3954739, 4011604 e 4011605);
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto - códigos verificadores 3880626, 3880627, 3880628, 3880629, 3880632, 3886065, 3886225, 3886226 e 3886247;
- Minuta do Instrumento Contratual - (código verificador 3982941); e
- Proposta de preço – (código verificador 3945047).

Frise-se que não localizamos nos presentes autos a Declaração demonstrando o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, ou seja, que a empresa não emprega menores de 16 anos em qualquer trabalho, exceto como aprendiz, e menores de 18 anos em trabalhos noturnos, perigosos ou insalubres, conforme preconiza o artigo 68, VI, da Lei 14.133/21.

É o que cumpre relatar. Passo à fundamentação do parecer.

2- ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto à outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.
21/01/2025 as 10:24:06 por Jean Maicon Gabiatti Procurador Jurídico, Matrícula: 325.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

3- DA FUNDAMENTAÇÃO

A *priori*, a Constituição Federal de 1988, em capítulo reservado aos Princípios Gerais da Atividade Econômica, notadamente em seu art. 175, condicionou a prestação de serviços públicos à realização de prévio procedimento licitatório.

De outro lado, a própria Carta Magna, em capítulo destinado à Administração Pública, ressalva casos em que a legislação infraconstitucional confere ao Poder Público a faculdade de contratar sem a necessidade de tal procedimento, conforme se depreende do inciso XXI do art. 37, abaixo transcrito:

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 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 econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (grifo nosso)

De tal missão se encarregou a Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como a Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA, que regulamenta as Licitações e Contratações Públicas.

A referida Lei nº 14.133/2021, excepcionou, em seu art. 74, inciso V, a regra para a presente Licitação por procedimento de inexigibilidade, ora em razão de situações de flagrante excepcionalidade, onde a licitação, em tese, seria possível, entretanto, pela particularidade do caso, o interesse público a julgaria inconveniente, como é o caso da presente inexigibilidade, tendo em vista que só um imóvel atendeu as necessidades ora perquiridas pelo CREA-SC, vejamos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I - Aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação;

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC

O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a aquisição de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, que é o caso em tela, visto que a prospecção do mercado imobiliário realizada através do Chamamento Público nº 90002/2024 resultou em apenas 01 (um) imóvel com as características almejadas para suprir o interesse público.

Além disso, a referida Lei, através do seu § 5º do art. 74, pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, vejamos:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação previa 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.

Portanto, na leitura do ora supracitado, vemos a necessidade da administração pública de observar alguns requisitos para o seguimento do presente feito, esmiuçadas abaixo:

Com relação ao Inciso I, do referido artigo, constam nos autos da presente inexigibilidade todas as qualificações do imóvel a ser locado, tais como: avaliação do bem, estado de conservação, custos em gerais, inclusive, de adaptações e as necessidades de utilização. (códigos verificadores 3979620, 3954739, 4011604 e 4011605)

No que se refere ao Inciso II, do mencionado artigo, estão presentes nos autos do processo, a certificação de não existência de imóveis públicos disponíveis nas mesmas qualidades/especificações do imóvel que consta nos autos, ou seja, apenas o imóvel ora previamente selecionado atende o objeto da presente demanda, concluindo portando, somente o mesmo, atender as necessidades pleiteadas pela administração pública. (códigos verificadores 3880626, 3880627, 3880628, 3880629, 3880632, 3886065, 3886225, 3886226 e 3886247)

Por fim, em relação ao Inciso III, vemos, portanto, que constam nos autos as justificativas que demonstram as qualidades do imóvel ora perquirido, tais como: Preço, localização, tamanho, e as demais configurações que já existem no imóvel, que inclusive atende muito bem os requisitos pleiteados pelo CREA-SC. (código verificador 3979620)

Com efeito, percebe-se que o objeto da presente contratação não se trata de um serviço geral, onde qualquer programa satisfaria as necessidades do CREA-SC. Trata-se, sim, de demanda especializada, cujo caminho da futura celebração do contrato está devidamente justificado, dado a particularidade do interesse público nesse caso específico.

No que tange à minuta do contrato (código verificador 3982941) e sua concordância com as imposições do Art. 92 da Lei 14.133/2021, observa-se a obrigatoriedade da abordagem das seguintes cláusulas:

Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.
21/01/2025 as 10:24:06 por Jean Maicon Gabiatti Procurador Jurídico, Matrícula: 325.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;

III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;

IV - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;

VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;

VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

IX - a matriz de risco, quando for o caso;

X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;

XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;

XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;

XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;

XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;

XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.
21/01/2025 às 10:24:06 por Jean Maicon Gabiatti Procurador Jurídico, Matrícula: 325.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-SC
XIX - os casos de extinção.

Da análise da minuta do contrato, entende-se que os requisitos mínimos do Art. 92 da Lei licitações foram atendidos, havendo o atendimento aos preceitos legais, bem como a observância das minúcias necessárias a adequada prestação do serviço, conforme demanda da administração pública.

4- CONCLUSÃO

Ex positis, com fulcro nas disposições normativas pertinentes, esta Procuradoria manifesta-se pela legalidade do processo administrativo em análise, OPINANDO pela possibilidade da celebração do Contrato de Compra e Venda em questão (código verificador 3982941), **desde que regularizada a ausência da Declaração demonstrando o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.**

Cumpre salientar que esta Procuradoria Jurídica emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnicos-administrativa. Além disso, este parecer possui caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do gestor.

É o parecer, que submetemos à superior apreciação.

Jean Maicon Gabiatti
Procuradoria Jurídica do Crea-SC
OAB/SC-15.214
Matrícula nº 325

Documento assinado eletronicamente, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.
21/01/2025 as 10:24:06 por Jean Maicon Gabiatti Procurador Jurídico, Matrícula: 325.