

PARECER JURÍDICO nº 221/2025

PROCESSO nº 3706/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 23/2025

OBJETO: Contrato de aluguel de prédio para instalar PIM – PRIMEIRA INFÂNCIA MELHOR

LOCAL: Rua Voluntários da Pátria, 1576 – de SOCIEDADE ESPÍRITA LUZ E VERDADE.

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

ASSUNTO: Parecer Jurídico de contratação direta pela Lei n.º 14.133/2021 (INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO).

Excelentíssimo Senhor Prefeito:

1. DO RELATÓRIO

Trata-se de Processo de Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação, nos moldes no artigo 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, solicitada pela SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE, visando à locação de imóvel de propriedade da SOCIEDADE ESPÍRITA LUZ E VERDADE, localizada na Rua Voluntários da Pátria, nº 1576, com o objetivo de atender as necessidades de instalação do programa PIM – PRIMEIRA INFÂNCIA MELHOR (fl. 03).

A fundamentação para a locação do imóvel foi sedimentada no sentido de que o prédio está em boas condições e possui espaço suficiente para abrigar a instalação do programa PIM – PRIMEIRA INFÂNCIA MELHOR.

O presente feito segue instruído com Estudo Técnico Preliminar (fls. 04/05); Pesquisa de preços (fls.07/20); Termo de Referência (fls. 21/28); Dotação Orçamentária (fls. 29), Pareceres Técnicos (fls. 30/34b), Certificação de Inexistência de Imóveis Públicos vagos (fls. 35/36); Proposta de preço (fls.37); documentação do imóvel e do locador SOCIEDADE ESPÍRITA LUZ E VERDADE (fls. 38/50).

É o brevíssimo relatório.

Vieram os autos para análise e emissão de Parecer Jurídico.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

Com efeito, nos termos do art. 37, inciso XXI, da Constituição da República, 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 econômicas indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.



No que tange à contratação pretendida, a Lei n.º 14.133/2021 prevê a hipótese de Inexigibilidade de Licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, conforme preceitua o inciso V, do artigo 74 do referido diploma legal.

Logo, em se tratando desta hipótese, devem, da mesma forma, estar preenchidos os requisitos dispostos no § 5º do mesmo artigo. Leia-se:

§ 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.

Sob a análise dos autos, verifica-se que a SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE pretende a locação de imóvel localizado na Rua Voluntários da Pátria, 1576 - centro, em Rosário do Sul/RS, visando a instalação do programa PIM – PRIMEIRA INFÂNCIA MELHOR naquele local.

O imóvel a ser locado, conforme se verifica de seu endereço, está localizado na região central do Município, inclusive em mesma rua do Hospital e Posto de Saúde do Município, fato que preenche a pressuposto "característica de localização", esculpida do inciso V, do artigo 74.

Ademais, fora realizada a avaliação prévia do bem – Parecer Técnico (fls. 30/34b), a qual demonstrou que o imóvel não necessita de reformas e adaptações.

Dessa forma, verifica-se cumprida a exigência prevista no inciso I, do § 5º, do artigo 74.

No que se refere a exigência do inciso II do § 5º do mesmo artigo, a certificação de inexistência de outros imóveis públicos vagos se encontra à fl. 55 dos autos.

Quanto às justificativas que demonstrem a singularidade e evidência vantagem à Administração, deve-se atentar ao fato de que o imóvel a ser locado está em boas condições e possui espaço suficiente para abrigar a instalação do programa PIM – PRIMEIRA INFÂNCIA MELHOR, com as instalações hidráulicas e elétricas funcionando perfeitamente além de ser próximo ao Hospital, Posto de Saúde e sede da Prefeitura Municipal.

Além de todo o acima citado, não há existência de débito de IPTU pendente, conforme se denota da certidão negativa, emitida pela Prefeitura de Rosário do Sul à fl. 42.

Desta forma, o documento de formalização da demanda (fls. 02/03), Estudo Técnico Preliminar (fls. 04/05); Pesquisa de preços (fls.07/20); Termo de Referência (fls. 21/28); Dotação Orçamentária (fls. 29), Pareceres Técnicos (fls. 30/34b), Certificação de Inexistência de Imóveis Públicos vagos (fls. 35/36); Proposta de preço (fls.37); documentação do imóvel e do locador SOCIEDADE ESPÍRITA LUZ E VERDADE (fls. 38/50) discriminam o objeto da contratação requerida, atendendo ao disposto no artigo 72, inciso I, da Lei n.º 14.133/2021.

Houve estimativa de despesa, calculada na forma estabelecida no artigo 23, § 1º, inciso II, da Lei n.º 14.133/2021, ou seja, foram acostadas aos autos cópias de contratações similares firmadas pelo poder público em outras prefeituras - fls. 21/28 (art. 72, inciso II), estando este, por conseguinte, justificado (artigo 72, inciso VII), uma vez que o valor orçamentário proposto demonstra ser o preço praticado no mercado (proposta orçamentária às fls. 54).

A Proposta de Preços da SOCIEDADE ESPÍRITA LUZ E VERDADE (fls. 37), no valor de R\$ 3.500,00 demonstra a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (dotação orçamentária à fl. 29) (art. 72, inciso IV), bem como seus documentos comprovam que o particular preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (art. 72, inciso V) - fls. 33/47.

A razão da escolha do futuro contratado está pautada em critério objetivo, ou seja, cumpre com os requisitos solicitados, estando assim atendido o pressuposto do artigo 72, inciso VI, da Lei n.º 14.133/2021.

A justificativa do preço, por sua vez, está enlaçada na sua estrutura física (capaz instalar o programa PIM – PRIMEIRA INFÂNCIA MELHOR), na localização do imóvel a ser locado, bem como relacionado as suas condições atuais de habitação, as quais não demandam adequações.

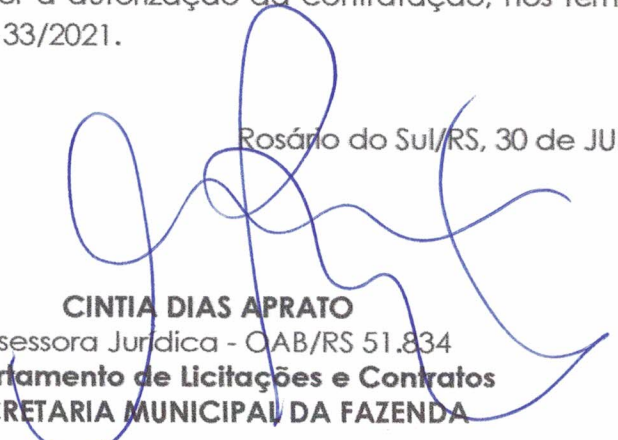
3. DA CONCLUSÃO

Em face do exposto, sob o aspecto jurídico, opina-se pela legalidade da Contratação Direta (Inexigibilidade de Contratação), nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, devendo-se estabelecer o mútuo entre a Administração Pública e a SOCIEDADE ESPÍRITA LUZ E VERDADE, inscrita no CNPJ sob o n.º 87.577.607/0001-17.

Ademais, opina-se também pela remessa dos autos à autoridade competente para promover a autorização da contratação, nos termos do artigo 72, inciso VIII, da Lei n.º 14.133/2021.

À consideração superior.

Rosário do Sul/RS, 30 de JULHO de 2025.


CINTIA DIAS APRATO
Assessora Jurídica - OAB/RS 51.834
Departamento de Licitações e Contratos
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA