



Governo Municipal

Rosário do Sul

Por todos nós

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE ROSÁRIO DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

PARECER JURÍDICO n.º 96/2025

PROCESSO n.º 1327/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO n.º 08/2025

OBJETO: Inexigibilidade de Licitação, para a Locação de Imóvel

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

ASSUNTO: Parecer Jurídico sobre a contratação direta pela Lei 14.133/2021, Inexigibilidade de Licitação, artigo 74, inciso V.

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 de Administração e Recursos Humanos (fl. 03), visando à Locação de Imóvel, para abrigar alguns Departamentos e Secretarias da Prefeitura Municipal de Rosário do Sul.

Foi feito Estudo Técnico Preliminar (fls. 09/10), pesquisa referencial de preços (fls. 11/27), Termo de Referência (fls. 28/36). Após, sobreveio proposta orçamentária, tendo a pessoa física, Sr. Carlos Antonio Vendruscolo, por meio da imobiliária Tonho Imóveis, oferecido o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais (fls. 37/43). A documentação particular da pessoa física, Carlos Antonio Vendruscolo e do imóvel a ser locado encontra-se às fls. 44/51.

É o brevíssimo relatório.

Vieram os autos para análise e emissão de Parecer Jurídico (fl. 64).

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, estarem 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 de Administração e Recursos Humanos pretende a locação de imóvel localizado à esquina das Ruas Amaro Souto e João Brasil, n.º 2.450, centro, em Rosário do Sul, visando o estabelecimento de departamento e secretarias – conforme croqui à fl. 59 –, sob a justificativa de que o Município não possui "(...) prédio com o tamanho e estrutura que permita a criação de um local de atendimento público que suporte a centralização de várias secretarias e órgãos da Administração Municipal. (...)" – Item 2.2 do Estudo Técnico Preliminar.

O imóvel a ser locado, conforme se verifica de seu endereço, se localiza no centro de Rosário do Sul, em duas das vias mais centrais do centro comercial, próximo à Praça Borges de Medeiros (maior e mais central), e próximo ao prédio da sede do Poder Executivo, fato que preenche a pressuposto "característica de localização", esculpida do inciso V, do artigo 74.

Ademais, fora realizada a avaliação prévia da bem (fls. 52/59 – Parecer Técnico), a qual demonstrou que o imóvel está apto ao estabelecimento dos serviços pretendidos e não necessita de adaptações a serem realizadas pelo locador, o que dispensa a estipulação de um prazo para amortização dos investimentos, estando suprida exigência do 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. 63 dos autos.

Quanto às justificativas que demonstrem a singularidade e evidenciem vantagem à Administração, deve-se atentar ao fato de que o imóvel a ser locado é essencial à Administração Municipal, pois sua localização permite o fácil acesso, no centro do Município de Rosário do Sul/RS (fls. 60/62)

Os documentos do proprietário e os documentos do imóvel a ser locado comprovam que o particular preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (art. 72, inciso V) – fls. 44/51.

Desta forma, o documento de formalização da demanda (fl. 03), o Estudo Técnico Preliminar (fls. 09/10) e o Termo de Referência (fls. 28/36) discriminam o objeto da contratação requerida, atendendo ao disposto no artigo 72, inciso I, da Lei n.º 14.133/2021.

Já, quanto a estimativa de despesa (art. 72, inciso II), calculada na forma

estabelecida no artigo 23, inciso II da Lei n.º 14.133/2021, estando este, por conseguinte, justificado (artigo 72, inciso VII), uma vez que o valor orçamentário proposto (fl. 38), qual seja, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, é o preço praticado em mercado, já que, das cópias de contratações similares pela própria Prefeitura Municipal de Rosário do Sul, extrai-se que preço aplicada se está dentro daquele aplicado em nível de mercado (fls. 11/27).

Ademais, a Proposta de Preços do locatário pessoa física, Sr. Carlos Antonio Vendruscolo (fl. 38) demonstra a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (dotação orçamentária à fl. 06) (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).

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 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 estritamente jurídico, esta Assessoria Jurídica **OPINA** pela possibilidade da realização da Contratação Direta (Inexigibilidade de Licitação), porquanto a escolha do futuro contratado está pautada em critério objetivo e enquadra-se nas disposições do artigo 23 da Lei n.º 14.133/21.

À consideração superior.

Rosário do Sul/RS, 23 de abril de 2025.



CINTIA DIAS APRATO
Assessora Jurídica - OAB/RS 51.834
Departamento de Licitações e Contratos.



Governo Municipal

Rosário do Sul

Por todos nós

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE ROSÁRIO DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

PROTOCOLO N.º 1327/2025

ASSUNTO: Inexigibilidade de Licitação, visando a Locação de Imóvel.

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos

AUTORIZAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
(ARTIGO 74, INCISO V, DA LEI N.º 14.133/2021)

Nos termos do artigo 72 da Lei n.º 14.133/2021, acolho o Parecer Jurídico e ratifico a Inexigibilidade de Licitação n.º 08/2025 para a contratação da pessoa física, Carlos Antônio, Vendrusculo, inscrita no CPF sob o n.º 506.895.090-49, representado pela Imobiliária Tonho Imóveis, inscrita no CNPJ n.º 09.254.734/0001-71, para a locação do imóvel, localizado à esquina das Ruas Amaro Souto e João Brasil, n.º 2.450, conforme solicitação pela Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos.

É a autorização.

Rosário do Sul/RS, 23 de abril de 2025.

MARCOS PAULO SILVA DA LUZ
PREFEITO MUNICIPAL