



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINÓPOLIS

Processo Administrativo: 24020001/25.

Inexigibilidade nº 6-2025-002-INEX

REFERÊNCIA: PARECER JURÍDICO.

INTERESSADO: Comissão Permanente de Licitação

EMENTA: CONSTITUCIONAL,
ADMINISTRATIVO, PROCEDIMENTO
LICITATÓRIO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL.
LEI Nº14.133/2021. INEXIGIBILIDADE DE
LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL
URBANO.

I – FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PARECER JURÍDICO

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle interno da legalidade administrativa dos atos a serem praticados ou já efetivados. Ela envolve, também, o exame prévio e conclusivo dos textos de contratos.

Nossa função é justamente apontar possíveis riscos do ponto de vista jurídico e recomendar providências, para salvaguardar a autoridade assessorada, a quem compete avaliar a real dimensão do risco e a necessidade de se adotar ou não a precaução recomendada.

Importante salientar, que o exame dos autos processuais se restringe aos seus aspectos jurídicos, excluídos, portanto, aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINÓPOLIS

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

De outro lado, cabe esclarecer que, via de regra, não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos. Incumbe isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

Assim sendo, o ideal, para a melhor e completa instrução processual, é que sejam juntadas ou citadas as publicações dos atos de nomeação ou designação da autoridade e demais agentes administrativos, bem como, os Atos Normativos que estabelecem as respectivas competências, com o fim de que, em caso de futura auditoria, possa ser facilmente comprovado que quem praticou determinado ato tinha competência para tanto. Todavia, a ausência de tais documentos, por si, não representa, a nosso ver, óbice ao prosseguimento do procedimento.

Finalmente, é nosso dever salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O prosseguimento do feito sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINÓPOLIS

II – DO PROCESSO

Foi encaminhado, pela Agente de contratação, para fins de verificar a possibilidade da locação do imóvel urbano de propriedade ANTONIO MARCOS DA CRUZ, residente à Rodovia Pá 124 nº1020 Altos Lanchonete Pit Paulista-Bairro Atlântico II, Salinópolis, Estado do Pará CEP 68721-0000, o imóvel objeto deste parecer detém de um total de Área do terreno: 452,25 m² , tendo uma área Construída de 199,14 m² , sito á Rod. PA 124, nº 1020, bairro Atlantico II- Salinópolis/PA Locação de um imóvel para instalação do depósito da merenda escolar e material diversos da secretaria de Obras, para suprir as necessidades destas Secretarias Municipais de Educação e Obras e Urbanismo do Município de Salinópolis. , através da modalidade inexigibilidade de licitação.

Os autos foram instruídos com os seguintes documentos:

- a) DFD
- b) ETP
- c) Termo de Referência
- d) Certidão de Inexistência de imóvel
- e) Mapa de Risco
- f) Ofício assinado pela Secretária Municipal com a justificativa de contratação;
- g) Dotação Orçamentária;
- h) Laudo de Avaliação Prévia do Imóvel;
- i) Apresentação de Proposta de Preço;
- j) Documentos e Certidões negativas do Proprietário do Imóvel.
- k) Termo de Abertura de Processo Administrativo de Licitação assinado pela Secretária Municipal de Assistência Social;
- l) Justificativas do Agente de contratação No processo

O Pedido foi encaminhado, através de despacho, da Agente de Contratação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINÓPOLIS

para a Assessoria Jurídica, para análise e parecer. Sobre o pedido passamos a opinar:

III – DAS CONSIDERAÇÕES

A exigência de licitação decorre da necessidade de obtenção da melhor contratação, com a escolha da proposta mais vantajosa à Administração. Saliente-se, ademais, que o artigo 37, XXI da Constituição Federal, o processo licitatório segundo o art. 11 da Lei 14.133/2021, tem como finalidade:

Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

I - assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto;

II - assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição;

III - evitar contratações com sobrepreço ou com preços manifestamente inexequíveis e superfaturamento na execução dos contratos;

IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável.

Parágrafo único. A alta administração do órgão ou entidade é responsável pela governança das contratações e deve implementar processos e estruturas, inclusive de gestão de riscos e controles internos, para avaliar, direcionar e monitorar os processos licitatórios e os respectivos contratos, com o intuito de alcançar os objetivos estabelecidos no caput deste artigo, promover um ambiente íntegro e confiável, assegurar o alinhamento das contratações ao planejamento estratégico e às leis orçamentárias e promover eficiência, efetividade e eficácia em suas contratações

Mesmo sendo obrigatório, a lei prevê a possibilidade de lei ordinária fixar hipóteses em que a licitação deixa de ser obrigatória.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINÓPOLIS

O art. 2º, III da nova Lei de Licitação de nº 14.133, de 1º de abril de 2021, prevê a incidência da referida lei para os casos de locação. Tal dispositivo regulamenta o disposto no artigo 37, XXI, da Constituição Federal.

O art. 51 da referida lei previu que os casos de locação de imóveis deverão ser precedidos de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, vejamos:

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.

A exigência de licitação decorre da necessidade de obtenção da melhor contratação, com a escolha da proposta mais vantajosa à Administração. Saliente-se, ademais, que o artigo 37, XXI da Constituição Federal prevê a possibilidade de lei ordinária fixar hipóteses em que a licitação deixa de ser obrigatória.

Sendo assim, a nova Lei de Licitação de nº 14.133/2021 previu no Capítulo VIII os casos de Inexigibilidade e Dispensa, sendo o de inexigibilidade prevista no art. 74 e a dispensa no art. 75, que são as duas modalidades de contratação indireta.

Verifica-se que houve alteração do fundamento para a contratação de imóvel pela Administração, devendo ser precedido de licitação, exceção da inexigibilidade prevista no inciso V do Art. 74 da Lei 14.133/2021, vejamos:

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. (grifo nosso)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINÓPOLIS

Verifica-se no presente caso, que a licitação para contratação de locação de imóvel é a regra, e a inexigibilidade é a exceção.

É importante esclarecer que, há situações em que a Administração recebe da Lei o comando para contratação direta; há outras em que a Administração recebe da Lei autorização para deixar de licitar, se assim entender conveniente ao interesse social e sua Urgência, desde que obedecidas as normas legais; há hipóteses em que a Administração defronta-se com a inviabilidade fática para licitar, anuindo à lei em que é inexigível fazê-lo; e há um caso em que à Administração é defeso licitar, por expressa vedação da Lei.

A Carta Magna prevê no âmbito da Administração Pública, além de obediência a princípios constitucionais como o da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, em seu artigo 37, inciso XXI, contratação por intermédio de licitação pública, senão vejamos:

Artigo 37, XXI – “ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública (...)”

O entendimento se amplia pelo fato da Constituição deixar claro que pode haver casos “especificados em lei” que não obedeçam a essa norma Constitucional tais como os art. 74 e 75 da nova lei de licitação.

Ilustre jurista Jessé Torres Pereira Júnior (in Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, Renovar, 3ª Edição, pp. 172 e 173):

O conceito de inexigibilidade de licitação cinde os intérpretes em duas respeitáveis vertentes: (a) a lei descreve hipóteses ilustrativas e admite que de outras, não previstas, possa decorrer a inviabilidade de competição, de forma a configurar a inexigibilidade; mas as hipóteses relacionadas na lei, pelo só fato de constarem da lei, caracterizam a



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINÓPOLIS

inexigibilidade sempre que ocorrerem, independentemente de, no caso concreto, ser ou não viável a competição; (b) a lei descreve hipóteses que, além de ilustrativas, somente caracterizam a inexigibilidade se, no caso concreto, a competição for inviável; sendo viável, a licitação é de rigor, posto que o traço distintivo entre a exigibilidade e a inexigibilidade é a viabilidade de estabelecer-se, ou não, a disputa.”

Dando continuidade ao raciocínio, a licitação é sempre inexigível quando exista impossibilidade de competição entre os eventuais licitantes. Desse modo, a inexigibilidade de licitação não pressupõe necessariamente a existência de apenas uma pessoa ou empresa apta a contratar.

Assim a licitação é sempre inexigível quando exista a inviabilidade da competição. Nesse sentido, explica Marçal Justen Filho¹, que a inviabilidade de competição é uma consequência que tem diferentes causas que, por sua vez, consistem nas diversas hipóteses de ausência de pressupostos necessários à licitação.

Sistematizando as possibilidades existentes, continua Marçal, há aquela denominada Ausência de alternativas, na qual existe uma única solução e um único particular em condições de executar a prestação, que é o caso em tela.

Dessa forma, a inviabilidade de competição está intimamente relacionada com o interesse estatal a ser atendido. Nesse quesito vale destacar excerto da explicação do ilustre professor:

...a inviabilidade de competição ocorre em casos em que a necessidade estatal apresenta peculiaridades que escapam aos padrões de normalidade... Isso permite afirmar que a inviabilidade de competição é uma característica do universo extranormativo mas resultante da peculiaridade da necessidade a ser satisfeita pelo contrato administrativo. Essa circunstância permite compreender a expressão “objeto singular”, que



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINÓPOLIS

consta do inc. II do art. 25. Embora conste apenas desse dispositivo, nada impede a generalização do conceito para todos os casos de inexigibilidade. Em todos os casos de inviabilidade de competição, há um objeto singular. A singularidade consiste na impossibilidade de encontrar o objeto que satisfaz o interesse sob tutela estatal dentro de um gênero padronizado, com uma categoria homogênea. Objeto singular é aquele que poderia ser qualificado como infungível, para valer-se de categoria da Teoria Geral do Direito. São infungíveis os objetos que não podem ser substituídos por outros de mesma espécie, qualidade e quantidade. Um objeto singular se caracteriza quando a sua identidade específica é relevante para a Administração Pública, sendo impossível sua substituição por “equivalentes”. Ocorre que a singularidade do objeto nada mais reflete senão a singularidade do próprio interesse estatal a ser atendido. Ou seja, um certo objeto não pode ser substituído por outro, para fins de contratação administrativa, por ser ele o único adequado a atender a necessidade estatal ou as necessidades coletivas.

No presente caso a Lei Federal nº 14.133/2021, trouxe alguns requisitos para que se possa contratar locação de imóvel de forma direta, por meio de inexigibilidade, vejamos:

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.

(...)

§ 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINÓPOLIS

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.(grifo nosso)

Verifica-se então que esses são os requisitos para a contratação por meio de inexigibilidade de licitação:

- a) Avaliação do bem;
- b) Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto;
- c) Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel.

O presente processo ora em análise deve constar os documentos exigidos para a contratação.

Em relação ao item "a", verifica-se que foi elaborado o Laudo de avaliação imóvel firmado pelo Arquiteto José Henrique da Silva Rodrigues, o valor mensal do aluguel proposto :

Valor do aluguel imóvel: $198,14 \times R\$ 1.253,79 \times 2,2\% = R\$ 5.465,37$

Depreciação: $R\$ 5.465,37 \times 5\% = R\$ 273,26$

Valor do Aluguel depreciado: $R\$ 5.192,11$

Valor proposto de aluguel: $R\$ 5.000,00$

Corroborando com a proposta do proprietário.

Em relação ao item "b", verifica-se que foi juntada "Declaração de inexistência de imóvel Público vago e disponível que atendam ao objeto"

Em relação ao item "c", verifica-se que foi juntada a justificativa junto ao Termo de Referência



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINÓPOLIS

Com efeito, entendemos que a situação posta, contempla hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos dos artigos 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/21, desde que o preço apresentado seja inferior ao do mercado ou mesmo já praticado no contrato vigente.

Neste sentido entendemos que a conjuntura do caso em tela permite a inexigibilidade de licitação, nos moldes do que aqui foi exposto, tendo por certo que o gestor faz uso de seu poder discricionário, analisando a conveniência e oportunidade do ato.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha, não tendo outros imóveis com as mesmas características no Bairro em questão. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades da Secretaria de Assistência Social. Convém esclarecer,

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
- c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido. Todavia, convém esclarecer que o simples fato do legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou locação (imóvel pronto e acabado, em construção, ou ainda na planta, que é o caso em



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINÓPOLIS

análise), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir à Administração a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel, ainda que em fase de pré-lançamento.

Entendemos está autorizada legalmente a Contratação via Inexigibilidade, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pela Agente de contratação e sua equipe de apoio.

É sabido que a inexigibilidade exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, é compulsório a existência do Termo de Ratificação que será assinado pela Ordenadora de despesas da Secretaria Municipal.

É obrigatório a publicação do Termo no Órgão de Imprensa Oficial, além da Justificativa que embasa a dispensa de licitação. Além da previsão orçamentária, a qual já existe nos autos. Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

IV DA MINUTA DO CONTRATO

A minuta atende a todos os requisitos da lei, contendo: qualificação das partes, objeto, valor do contrato, forma de pagamento, prazo, obrigações das partes e garantindo o poder e interesses da Administração Pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINÓPOLIS

Sendo imprescindível a publicação do contrato, após a sua assinatura, uma vez que esta é uma condição de eficácia, obedecendo, assim, os princípios da legalidade e da publicidade.

V- DO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE E PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE

A ideia central do princípio da legalidade informa que a atividade administrativa deve estar sempre pautada pela Lei, ou seja, ao administrador só é dado fazer (ou deixar de fazer), aquilo que a lei expressamente prevê ou faculta. Em outras palavras, sob pena de praticar ato inválido e expor-se.

Enquanto no âmbito das relações privadas prevalece o princípio da autonomia da vontade, permitindo-se ao cidadão fazer tudo o que não seja proibido por lei, na Administração Pública esta autonomia inexistente, porquanto a atuação estatal é limitada exatamente pelo disposto no texto legal.

Vejamos, nesta direção, como Hely Lopes Meirelles definia o princípio da legalidade:

“A legalidade como princípio da administração (CF, art. 37, caput) significa que o administrador público está, em toda a sua atividade funcional, sujeito aos mandamentos da lei e às exigências do bem comum, e deles não se pode afastar ou desviar, sob pena de praticar ato inválido e expor-se à responsabilidade disciplinar, civil e criminal, conforme o caso.

(...) Na Administração Pública não há liberdade nem vontade pessoal. Enquanto na Administração particular é lícito fazer tudo o que a lei não proíbe, na Administração Pública só é permitido fazer o que a lei autoriza. A lei, para o particular, significa “pode fazer assim”, para o administrador público significa “deve fazer assim”.

Já o princípio da publicidade indica que os atos da Administração devem merecer a mais ampla divulgação possível entre os administrados, e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINÓPOLIS

isso porque constitui fundamento do princípio propiciar-lhes a possibilidade de controlar a legitimidade da conduta dos agentes administrativos. Só com a transparência dessa conduta é que poderão os indivíduos aquilatar a legalidade ou não dos atos e o grau de eficiência de que se revestem.

Perfilhando esse entendimento, José Eduardo Martins Cardozo define este princípio:

“Entende-se princípio da publicidade, assim, aquele que exige, nas formas admitidas em Direito, e dentro dos limites constitucionalmente estabelecidos, a obrigatória divulgação dos atos da Administração Pública, com o objetivo de permitir seu conhecimento e controle pelos órgãos estatais competentes e por toda a sociedade” (CARDOZO, José Eduardo Martins. Princípios Constitucionais da Administração Pública (de acordo com a Emenda Constitucional n.º 19/98). IN MORAES, Alexandre. Os 10 anos da Constituição Federal. São Paulo: Atlas, 1999, p. 15019).

Após análise dos autos, esta Assessoria verificou a possibilidade da referida dispensa para atender a Secretaria Municipal de Educação.

VI- APLICAÇÃO DA LEI 8.245/1991

Quando ao prazo para locação, verificamos que a Lei Federal nº 14.133/2021 permitiu a aplicação de lei especial, vejamos:

Art. 112. Os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem nem revogam os prazos contratuais previstos em lei especial.

Mesmo aplicando a Lei 14.133/2021, surge da constatação de que alguns contratos firmados pela Administração Pública são, predominantemente, regidos pelo Direito Privado.

Entretanto, mesmo nessas contratações, o particular deve se sujeitar a algumas normas de direito público, ainda que aplicadas com



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINÓPOLIS

algum temperamento, quer dizer, de modo parcial, o que vem sendo confirmado pelo art. 112 da Lei 14.133/2021.

No presente caso existe a Lei 8.245 de 1991, conhecida como lei do inquilinato, que no âmbito da Administração Pública Federal sua aplicação é firmado na Orientação Normativa AGU n. 6, de 01º de abril de 2009, in verbis:

A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI Nº 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESSENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993.

Neste sentido, é possível a aplicação da Lei 8.245/1991, em conformidade com a lei Federal nº 14.133/2021, por ser lei especial

VII - CONCLUSÃO

Diante do exposto e observado o valor a ser praticado na contratação que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, a Assessoria Jurídica, manifesta-se pela POSSIBILIDADE DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, para locação de imóvel urbano, estando de acordo os requisitos do Art. 74, V da Lei 14.133/2021, ficando assim APROVADO a Inexigibilidade de licitação.

É o parecer, salvo melhor Juízo.

Salinópolis /PA, 24 de Fevereiro de 2025.

BRUNO RENAN RIBEIRO DIAS
ASSESSOR JURÍDICO
OAB/PA 21.473.