

PARECER JURÍDICO N. 28/2025 – SEMEB/AJUR

Processo nº: INEXIGIBILIDADE 017/2025 SEMEB

Assunto: Análise de viabilidade jurídica para contratação direta por inexigibilidade de licitação

I. Relatório

Trata-se de solicitação encaminhada à Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Educação Básica, nos termos do art. 72, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, referente à análise da viabilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no artigo 74, inciso V, da mesma Lei, para a locação de imóvel de propriedade de **Idenilda Banderia Silva**, localizado Estrada 05, nº 64, bairro São José, CEP: 68143-000, município de Belterra-Pará, destinado ao funcionamento da Escola de Ensino Infantil São José, com a finalidade de atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação Básica.

A solicitação foi acompanhada de Estudo Técnico Preliminar, no qual se justifica a locação do imóvel com a alegação de que ele é único capaz de atender às características necessárias ao funcionamento da Escola de Ensino Infantil São José, conforme exigido pelas necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

Além disso, foi anexado ao processo o **Laudo de Vistoria** do imóvel, realizado por técnico especializado, que atesta as condições de conservação do bem, e as características de instalação e localização adequadas para o cumprimento da finalidade pública desejada.

A análise de viabilidade da contratação por inexigibilidade de licitação deve observar os requisitos previstos no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que trata dos casos em que a licitação é considerada inviável, como é o caso da locação de imóvel com características específicas e singularidade que atendem aos interesses da Administração Pública.

II. Fundamentação



A Constituição Federal, em seu artigo 37, inciso XXI, determina que a Administração Pública deverá promover licitação, com a exceção prevista para os casos de inexigibilidade e dispensa, sendo a inexigibilidade aplicável quando a competição for inviável, conforme disposto no artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

A locação de imóvel é, em regra, passível de licitação, mas o artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, com exceção ao disposto no inciso V do artigo 74, permite a contratação direta por inexigibilidade, desde que observados os seguintes requisitos:

1. Avaliação prévia do bem, seu estado de conservação e a necessidade de adaptações.
2. Certificação de que não existem imóveis públicos vagos que atendam ao objeto.
3. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e as vantagens para a Administração.

No caso em tela, o setor solicitante apresentou o Estudo Técnico Preliminar, o Projeto Básico e o Laudo de Vistoria do imóvel, demonstrando que o bem possui as características de instalação e localização que atendem às necessidades da Administração Pública, conforme os requisitos da Lei nº 14.133/2021.

Ademais, o artigo 72 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que a contratação direta, seja por inexigibilidade ou dispensa, deve ser instruída com uma série de documentos, incluindo: documento de formalização de demanda, estimativa de despesa, parecer jurídico, justificativa da escolha do contratante, entre outros. No presente caso, o Estudo Técnico Preliminar, o Projeto Básico, a justificativa da escolha do imóvel e o Laudo de Vistoria foram apresentados, atendendo a tais exigências.

Porém, o valor da contratação deve estar estipulado no Parecer Técnico de Vistoria e no Laudo de Avaliação do Imóvel, elaborados por profissional habilitado. Esses documentos são essenciais para assegurar que o valor atribuído ao bem esteja em conformidade com os parâmetros de mercado, levando em consideração, entre outros fatores, o estado de conservação do imóvel, a necessidade de adaptações eventuais e o prazo de amortização dos investimentos. **Nesse sentido, recomenda-se que a avaliação do valor conste de forma detalhada no Parecer Técnico emitido, garantindo a transparência e a precisão na justificação da contratação.**



Observa-se ainda que o Projeto Básico se limitou a fazer referência à solução apresentada no Estudo Técnico Preliminar (ETP), sem, contudo, demonstrar um refinamento adequado do planejamento preliminar na fase de planejamento definitivo. Em futuras licitações, é imprescindível que os servidores ou a equipe responsável estejam atentos às distinções entre o ETP e o TR/Projeto Básico, compreendendo que o Termo de Referência/Projeto Básico deve representar um aprimoramento dos dados contidos no ETP, com a confirmação ou retificação das informações inicialmente levantadas.

Recomenda-se a adoção da metodologia prevista no Manual de Licitações e Contratos do Tribunal de Contas da União (TCU), que orienta a forma adequada de elaboração e detalhamento desses documentos, contribuindo para maior precisão e transparência nos processos licitatórios.

Além disso, conforme disposto no art. 44 da Lei de Licitações, quando houver a possibilidade de compra ou locação de bens, o Estudo Técnico Preliminar deve considerar tanto os custos quanto os benefícios de cada alternativa, com a devida indicação da opção mais vantajosa para a Administração Pública. Essa análise detalhada é essencial para a tomada de decisões fundamentadas, garantindo que a solução escolhida atenda aos princípios da eficiência e da economicidade.

III. Conclusão

Diante do exposto, considera-se que o procedimento de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, está juridicamente fundamentado e em conformidade com a legislação vigente. O Laudo de Vistoria anexo ao processo corrobora a adequação do imóvel, atestando sua conformidade com os requisitos necessários para a contratação direta.

É necessário que o ato de contratação direta ou seu extrato seja divulgado e mantido à disposição do público no sítio eletrônico oficial da Administração, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, em consonância com o doutrinador Joel de Menezes Niebuhr, "a inexigibilidade depende das características de instalação e localização do imóvel, que podem ser decisivas para a escolha do bem".



Opina-se, portanto, favoravelmente à viabilidade jurídica da contratação direta por inexigibilidade de licitação, desde que cumpridos os pontos resumidamente elencados acima.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Belterra, 02 de abril 2025

Rayane Luzia Feijão Picanço
Assessoria Jurídica
OAB/PA 27.757

