

PARECER JURÍDICO

ASSUNTO: Análise da Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel

PROCESSO:6.2025-023FMS

ÓRGÃO REQUISITANTE: Governo Municipal de Mocajuba

O presente parecer tem por objetivo analisar a legalidade e fundamentação jurídica da inexigibilidade de licitação referente à locação de imóvel destinado ao funcionamento da Do departamento da vigilância sanitária e veterinária, conforme disposto no processo administrativo nº 6.2025-023FMS.

A análise será pautada na Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e em entendimentos doutrinários e jurisprudenciais.

O processo licitatório em análise apresenta a documentação pertinente, conforme descrito a seguir:

- Documento de formalização da demanda, contendo justificativa, descrição do objeto, prazo para pagamento e identificação do servidor responsável;
- Despacho para verificação de disponibilidade orçamentária;
- Laudo de Vistoria e avaliação de Imóvel;
- Relatório Fotográfico;
- Autorização de abertura;
- Despacho confirmando a existência de crédito orçamentário para 2025;
- Portaria designando a equipe de licitação e agente de contratação;
- Processo administrativo com autuação;
- Documentos pessoais de habilitação;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
PROCURADORIA GERAL MUNICIPAL

- Relatório da comissão de licitação;
- Declaração de Inexistência de Imóveis Vagos;
- Resumo de proposta vencedora;
- Justificativa para escolha.

Na sequência, o processo foi remetido a esta Assessoria, para a análise prévia dos aspectos jurídicos e minuta de contrato elaborado, nos termos do art. 53, da Lei nº 14.133/2021.

É, em síntese, o relatório.

Preliminarmente, cumpre salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, no expediente encaminhado pela Secretaria Municipal.

Incumbe a esta assessoria prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito das Secretarias envolvidas, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

Inicialmente, cumpre pontuar que a análise do processo demonstra que foram observadas as exigências formais para a contratação direta, conforme determina a Lei nº 14.133/2021.

As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
PROCURADORIA GERAL MUNICIPAL

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. O 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 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.”

A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio da promulgação da Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações.

No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
PROCURADORIA GERAL MUNICIPAL

Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Cumprе ressaltar que, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

A inexigibilidade de licitação encontra respaldo legal no art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que prevê as hipóteses em que a competição entre eventuais interessados é inviável, justificando, portanto, a contratação direta.

No presente caso, o fundamento jurídico para a inexigibilidade é a singularidade do imóvel, conforme previsto no inciso V do referido artigo, que dispõe: o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

A contratação direta é permitida quando o imóvel atende a requisitos específicos que inviabilizam a competição, seja por sua localização estratégica, estrutura já adaptada para a atividade pretendida ou inexistência de outros imóveis adequados na região. Dessa forma, a Administração Pública pode contratar diretamente a locação de imóvel quando não há opções disponíveis que atendam às necessidades específicas do interesse público, conforme relatório juntado pela equipe de licitação.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
PROCURADORIA GERAL MUNICIPAL

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

Verifico nos autos que foi juntado Laudo técnico e relatório fotográfico elaborado por profissional habilitado e que houve avaliação do imóvel, informando que os preços se encontram compatíveis com a realidade de preços do mercado.

Importante ressaltar que houve justificativa e declarações nos autos informando e atestando que não há outros imóveis disponíveis na região com características semelhantes para atender.

O processo apresenta a justificativa da escolha bem como a comprovação da regularidade de habilitação como documento pessoal e comprovante de residência. Verifica-se que houve a juntada de certidão municipal acerca do imóvel.

O despacho informando a existência de crédito orçamentário para 2025 está devidamente formalizado nos autos, assegurando a cobertura financeira para a contratação.

A comissão de licitação, através do ordenador de despesas, apresentou relatório contendo a justificativa do preço, adequando-se à legislação aplicável e a justificativa pela escolha do preço proposto. Além disso, houve juntada de ata de autorização de contratação direta.

A Portaria da equipe de licitação e do agente de contratação está devidamente registrada nos autos, indicando os responsáveis pela execução do processo e a conformidade com os procedimentos legais.

Houve juntada de documentos pessoais de habilitação, bem como documentos do imóvel que atestam propriedade e regularidade tributária.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
PROCURADORIA GERAL MUNICIPAL

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa cabe ao gestor por meio dos setores técnicos competentes, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado. Não obstante, reforce-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

Verifica-se que a minuta de contrato acostada aos autos contém as cláusulas necessárias previstas no art. 92 da Lei Federal n. 14.133/2021.

Diante da análise dos elementos constantes no processo administrativo, conclui-se que estão presentes os requisitos legais para a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para locação do imóvel.

A contratação atende aos princípios constitucionais e legais que regem a Administração Pública, em especial os da legalidade, motivação, economicidade, eficiência e supremacia do interesse público.

Recomenda-se que, após a manifestação jurídica, seja promovida a formalização do contrato administrativo, nos termos do art. 89 da Lei nº 14.133/2021, com cláusulas claras sobre o prazo de locação, valor, reajustes, obrigações das partes, condições de uso do imóvel e eventual rescisão contratual.

Nada obsta, portanto, a continuidade do procedimento. Sendo assim, opina-se pela viabilidade jurídica da contratação direta, nos moldes apresentados, respeitados os princípios da legalidade, publicidade, motivação e eficiência administrativa.



PREFEITURA DE
MOCAJUBA
TRABALHANDO COM O POVO!

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCAJUBA
PROCURADORIA GERAL MUNICIPAL

Mocajuba/PA, 28 de fevereiro de 2025.

VERÔNICA ALVES DA SILVA

Assessoria Jurídica Municipal

OAB/PA 19.532