

PARECER JURÍDICO REFERÊNCIAL Nº 018/2025- AJURM

MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 012/2025

ÓRGÃO INTERESSADO: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

BASE LEGAL: LEI Nº. 14.133/2021

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

1- RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de parecer referente à possibilidade de realização de contratação direta por inexigibilidade e análise da minuta contratual, cujo objeto é a Locação de Imóvel para sediar Secretaria Municipal de Saúde.

Vieram os autos do processo licitatório instruídos com seguintes documentos descritos abaixo:

- a) Documento de formalização da demanda;
- b) Termo de referência;
- c) Relatório de veículos;
- d) Declaração de inexistência;
- e) Relação de prédios próprios;
- f) Despacho para avaliação prévia;
- g) Laudo de avaliação, croqui, homogeneização de valores;
- h) Relatório Fotográfico;
- i) Despacho e Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- j) Solicitação de abertura de procedimento administrativo e autuação;
- k) Processo Administrativo de Inexigibilidade;
- l) Decreto nº 215/2025;
- m) Documentos do imóvel e pessoais do locatário;
- n) Certidões negativas do imóvel;
- o) Minuta do Contrato;
- p) Despacho à esta assessoria Jurídica para emissão de parecer jurídico;

O imóvel está localizado na Avenida 12, esquina Rua Nelito Lima, Lt. 10 e 11, Qd. 60 Setor 01 Unidade 01, bairro centro Rio Maria, pertencente ao Sr. Rafael Lopes Tinte, inscrito no CPF nº Inscrito no CPF nº 599.423.982-87 e Sr. ^a Arlete Alves Tinte, inscrita no CPF nº649.859.282-04, residente e domiciliado na cidade de Rio Maria- Pará, neste ato representado por sua procuradora Ivani Teixeira Castilho, inscrita no CPF nº 183.542.112-15.

A vigência da locação será de 10 meses, iniciando-se 01 de março à 31 de dezembro de 2025, pelo preço de R\$ 3.208,35 (três mil duzentos e oito reais e trinta e cinco centavos).

É o sucinto relatório dos documentos inseridos no processo licitatório enviado para análise à esta procuradoria jurídica. Passo a opinar.

2- FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1.1- Da Análise jurídica:

O exame desta Procuradoria Geral se dá nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, e demais normas pertinentes à espécie, subtraindo-se análises que importem considerações de ordem técnica, financeira ou orçamentária, considerando a delimitação legal de competência do cargo, com teor elucidativo não vinculativo da Autoridade Competente.

O dever de licitar é expresso no inciso XXI do art. 37 da Constituição de 1988, vejamos:

"Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também , ao seguinte :

XXI - 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 econômica indispensáveis à garantia do cumprimento

Com efeito, de acordo o Supremo Tribunal Federal, a Licitação Pública possui um objetivo duplo - a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública e a garantia ao administrado de sua concorrência à contratação pretendida em igualdade de condições. Vejamos:

"A licitação é um procedimento que visa à satisfação do interesse público, pautando-se pelo princípio da isonomia. Está voltada a um duplo objetivo: o de proporcionar à administração a possibilidade de realizar o negócio mais vantajoso- o melhor negócio - e o de assegurar aos administrados a oportunidade de concorrerem, em igualdade de condições, à contratação pretendida pela administração. (...) Procedimento que visa à satisfação do interesse público, pautando-se pelo princípio da isonomia, a função da licitação é a de viabilizar, através da mais ampla disputa, envolvendo o maior número possível de agentes econômicos capacitados, a satisfação do interesse público. A competição visada pela licitação, a instrumentar a seleção da proposta mais vantajosa para a administração, impõe-se seja desenrolada de modo que reste assegurada a igualdade (isonomia) de todos quantos pretendam acesso às contratações da administração. A conversão automática de permissões municipais em permissões intermunicipais afronta à igualdade - art. 5º -, bem assim o preceito veiculado pelo art. 175 da CB . (..) Afronta ao princípio da isonomia , igualdade entre todos quantos pretendam acesso às contratações da administração.[ADI 2.716 , rei. min.Eros Grau, j . 29-11-2007, P,DJEde 7-3-2008.]"

Feita essas breves considerações, passa-se à análise propriamente dita do procedimento licitatório.

1.2- Da modalidade aplicada:

Estabelece o art. 37, inciso XXI, da Carta Magna, a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para contratações feitas pelo Poder Público. No entanto, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra, ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

Sendo assim, o legislador constituinte admitiu a possibilidade de existirem casos em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando a Administração Pública a celebrar, de forma discricionária, contratações diretas sem a concretização de certame licitatório.

Apesar de ocorrer excepcionalmente, diante de situações de inviabilidade de competição, a própria lei regente estabelece hipóteses de contratação direta pela Administração, sem licitação, como no caso dos arts. 74 e 75 da Lei nº 14.133/2021.

In caso o referido processo trata-se de a Locação de Imóvel para sediar Secretaria Municipal de Saúde, previsto no artigo 74, V, da Lei nº 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.

O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a contratação cujas características sejam “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”, que é o caso em tela, visto que somente o presente imóvel dispõe das características almejadas para suprir o interesse público, de acordo com as características técnicas apensada aos autos.

No que se refere aos requisitos legais para viabilidade e para a instrumentalização do procedimento, estes estão descritos no parágrafo 5º do artigo 74, que dispõe que:

§ 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.

Com efeito, percebe-se que o objeto da presente contratação não se trata de um serviço geral, onde qualquer imóvel satisfaria as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde deste município.

Trata-se, sim, de demanda especializada, cuja o caminho da futura celebração do contrato está devidamente justificado, dado a particularidade do interesse público nesse caso específico.

Feito essas considerações passamos a análise dos documentos acostados no processo administrativo licitatório.

1.3- Da análise da documentação:

Consta nos autos do processo a justificativas para locação de imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

Quanto a avaliação prévia do bem, denota-se pela relação documental acima descrita que o imóvel foi avaliado pela Comissão de avaliação de bens e imóveis no valor de R\$ 641.665,00 (Seiscentos e quarenta e um mil, seiscentos e sessenta e cinco reais), portanto, dentro do valor mercadológico.

O valor foi estimado conforme o Laudo de Vistoria e Avaliação de Imóvel com data de 14 de fevereiro de 2025, fixou o valor do aluguel em R\$ 3.208,00 (três mil duzentos e oito reais), sendo, portanto, considerado compatível com o preço de mercado e pela a avaliação prévia realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis.

Quanto ao estado de conservação do imóvel, vislumbra-se pela avaliação contida nos laudos técnicos, que o imóvel está em bom estado de conservação, sem necessidade de reformas por parte desta municipalidade.

Consta nos autos a declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, bem como a relação de prédios próprios do município. Consta nos autos o Termo de Referência contendo todas as especificações do imóvel, bem como relatório do fotográfico.

No que se refere ao Estudo Técnico Preliminar, conforme artigo 72, inciso I da Lei de Licitações e Decreto Municipal nº 1.512/2024 em seu artigo art. 11, inc. XI que a elaboração dos ETP- Estudo Técnico Preliminar não será obrigatória nos casos em que a locação de imóveis cuja as características de instalação e de localização tornem necessária a sua escolha, conforme o §5º do art. 74 e art. 72, I da Lei nº 14.133, de 2021.

Desta forma, não se vislumbra a necessidade de elaboração do Estudo Técnico Preliminar por tratar- se locação de imóveis.

Verifico ainda A minuta do contrato está de acordo com as regras previstas pelo art. artigo 92 e incisos da Lei nº 14.133, de 2021, contendo as cláusulas contratuais relacionadas ao objeto; vigência, entrega, prazos e critérios de aceitação do objeto; do valor; pagamento; dotação orçamentária, execução do contrato, encargos das partes, do reajuste; obrigações das partes, comerciais; penalidades; rescisão contratual; vedações; sanções administrativas, fiscalização e acompanhamento; alteração do contrato, aumento ou supressão, rescisão contratual, da legislação e foro.

De um modo geral e dentro dos limites de atuação desta assessora, levando-se em consideração a justificativa, o preço de aquisição do imóvel – o qual está dentro dos valores de mercado – bem como a arguida desnecessidade de gastos com reformas (item que deve ser complementado documentalmente, conforme acima descrito) entende-se que estarão satisfeitos os requisitos constantes no presente inciso legal.

Após essas considerações concluo que o processo encontra-se entendo que estão preenchidos os requisitos previstos na Lei de Licitações.

3- CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, conclui-se, salvo melhor juízo, presentes os pressupostos de regularidade jurídica dos autos, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise dessa Assessoria Jurídica.

Desta forma, entende-se pela possibilidade de inexigibilidade, pelo que se conclui e se opina pela aprovação e regularidade do processo adotado até o presente momento, estando cumpridos todos os requisitos exigidos legalmente, recomendando-se a continuidade da presente licitação haja vista a ausência de óbice jurídico para tanto.

Remeta-se os autos ao Controle Interno, após análise, encaminhem-se os autos à autoridade competente para conhecimento e adoção das providências cabíveis.

Ressalto que a autoridade administrativa deverá zelar pela correta condução do processo administrativo submetido a exame, sendo de sua inteira responsabilidade a observância às normas legais de regência.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Rio Maria, Pará, 18 de março de 2025

Míria Kelly Ribeiro de Sousa
OAB/PA nº 22.807
Assessora Jurídica
Dec.061/2025