



PREFEITURA DE
CACHOEIRA DO PIRIÁ
GOVERNANDO PARA TODOS

**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO
ASSESSORIA JURÍDICA**

PARECER JURÍDICO

PROCESSO Nº 1701008-2025 -PMCP

PARECER JURÍDICO Nº 2025-0117008-ASJUR

SOLICITANTE: AGENTE DE CONTRATAÇÃO

CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ARTIGO 74, INCISO V, DA LEI FEDERAL N.º 14.133/21. CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

1 - RELATÓRIO :

Trata-se de processo administrativo que visa à contratação direta de locação de imóvel urbano, por inexigibilidade de licitação, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para locação de imóvel localizado na Vila Enche Concha, Zona Rural, Cachoeira do Piriá/PA, com a finalidade de atender as necessidades de alojamento da polícia militar, pelo período de 12 (doze) meses, para atender as necessidades operacionais de cooperação entre órgãos.

O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos, dentre outros: Documento de Oficialização de Demanda-DOD aprovado; Estudo Técnico Preliminar, Justificativa de escolha de imóvel e informação de inexistência de Imóvel Público vago, Laudo de Avaliação, documentos do imóvel e do possuidor, e informação de previsão orçamentária.

Neste ensejo, a necessidade da locação decorre da ausência de espaço próprio adequado para alojamento de policiais na localidade do Enche Concha, “diante das demandas oriundas da população voltadas ao fortalecimento da segurança em área rural, dentre outras correlatas, pois o município não possui espaço adequado próprio para esse tipo de atendimento”, constante da Justificativa.

A Contratação em destaque foi solicitada pela Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Planejamento nos termos acima expostos, motivo pelo qual a Agente de Contratação encaminha os autos para análise jurídica, nos termos do parágrafo único do art. 53 da Lei nº 14.133/2021.



**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO
ASSESSORIA JURÍDICA**

Eis o relatório. Passa-se à análise jurídica.

2 - PARECER

Consigne-se que a presente análise considerará tão somente os aspectos estritamente jurídicos da questão trazida ao exame desta Assessoria Jurídica, partindo-se da premissa básica de que, ao propor a solução administrativa ora analisada, o administrador público se certificou quanto às possibilidades orçamentárias, financeiras, organizacionais e administrativas, levando em consideração as análises econômicas e sociais de sua competência.

Sabe-se que a obrigação das contratações públicas municipais também se subordina ao regime das licitações, com obrigações constitucionais prevista no inciso XXI do art. 37 da Constituição Federal.

Embora constitucionalmente seja obrigatória, a lei permite que uma lei ordinária estabeleça hipóteses em que a licitação deixa de ser necessária. O art. 2º, III, da nova Lei de Licitações nº 14.133, de 1º de abril de 2021, prevê a aplicação dessa lei para casos de locação, regulamentando o disposto no artigo 37, XXI, da Constituição Federal.

O art. 51 dessa lei estabelece que os casos de locação de imóveis devem ser precedidos de licitação e de uma avaliação prévia do bem, seu estado de conservação, os custos de adaptações e o 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 se obter a melhor contratação, escolhendo a proposta mais vantajosa para a Administração.

Assim, a nova Lei de Licitação nº 14.133/2021, no Capítulo VIII, prevê os casos de Inexigibilidade e Dispensa, sendo a inexigibilidade prevista no art. 74 e a dispensa no art. 75, que são as duas modalidades de contratação direta.

Verifica-se que houve uma alteração no fundamento para a contratação de imóveis pela



**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO
ASSESSORIA JURÍDICA**

Administração, devendo esta ser precedida de licitação, exceto nos casos de inexigibilidade previstos 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)”

Portanto, verifica-se que a licitação para a contratação de locação de imóveis é a regra, e a inexigibilidade é a exceção.

A licitação é sempre inexigível quando há impossibilidade de competição entre os eventuais licitantes. Dessa forma, a inexigibilidade de licitação não pressupõe necessariamente a existência de apenas uma pessoa ou empresa apta a contratar, sendo que a inviabilidade de competição é uma consequência de diferentes causas, que consistem nas diversas hipóteses de ausência de pressupostos necessários à licitação.

Sistematizando as possibilidades, Marçal identifica a Ausência de Alternativas, onde existe uma única solução e um único particular em condições de executar a prestação, que é o caso em questão.

A inviabilidade de competição está intimamente relacionada com o interesse estatal a ser atendido. O professor destaca:

“...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, resultante da peculiaridade da necessidade a ser satisfeita pelo contrato administrativo. Essa circunstância ajuda a compreender a expressão “objeto singular” do inciso 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, que não pode ser substituído por outro de mesma espécie, qualidade e quantidade. Um objeto singular se caracteriza pela sua identidade



**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO
ASSESSORIA JURÍDICA**

específica, relevante para a Administração Pública, sendo impossível sua substituição por “equivalentes”.

A singularidade do objeto reflete 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 o único adequado a atender a necessidade estatal ou as necessidades coletivas.

A Lei Federal nº 14.133/2021 trouxe alguns requisitos para a contratação de locação de imóvel de forma direta, por meio de inexigibilidade. Vejamos:

“Art. 74. (...)

§ 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. (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.

Logo, o presente processo em análise deve conter os documentos exigidos para a contratação, sendo que em relação ao item "a", conta dos autos o Laudo de Avaliação de Imóvel firmado pelo Engenheiro Civil Mateus Medeiros Carvalho. O sugerido o valor mensal do aluguel do imóvel é de no mínimo R\$ 1.500,00(um mil e quinhentos reais) mensais.

Em relação ao item "b" e “c”, foi juntada a " Justificativa de contratação com a informação



PREFEITURA DE
CACHOEIRA DO PIRIÁ
GOVERNANDO PARA TODOS

**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO
ASSESSORIA JURÍDICA**

de inexistência de Imóvel Público vago e disponível que atenda ao objeto", junto a fls.

Com efeito, entendemos que a situação contempla hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos dos artigos 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/21, bem como verifica-se que o preço apresentado é compatível com os preços do mercado e o valor que era praticado no contrato vigente, sendo que o imóvel apresenta estrutura e conforto para o funcionamento do alojamento da Polícia Militar.

Quanto a minuta do contrato trazida a análise verifica-se que este possui as cláusulas essenciais pertinentes ao tipo de contratação previstas nos incisos do art. 92 da Lei nº 14.133/21, inclusive previsão de reajuste de preços.

Neste sentido, entendemos que a conjuntura do caso permite a inexigibilidade de licitação, conforme exposto, considerando que o gestor faz uso de seu poder discricionário, analisando a conveniência e oportunidade do ato.

Alertamos que em prosseguimento da tramitação dos autos, ainda, esse deve ser apresentado para a devida autorização da autoridade competente para que a contratação e realização da despesa por inexigibilidade seja concretizada, a qual deve ser mantida à disposição do público em sítio eletrônico oficial (art. 72, VIII e parágrafo único, da Lei n. 14.133/21), dando-se a devida publicidade ao ato da autoridade competente que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente.

Assim, conforme todo o exposto, é certo que, desde que cumpridos os requisitos exigidos pela lei, a contratação da poderá ser enquadrada enquanto hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021, preenchidos os requisitos legais para sua contratação.

É o parecer que submeto à consideração superior.

Cachoeira do Piriá, 17 de janeiro de 2025.

Irlene Pinheiro Corrêa
OAB/PA 6937
Assessora Jurídica