



PARECER JURÍDICO

Processo nº.: 2026.08.10.02-PMI/SMS

Interessado/Solicitante: Secretaria Municipal de Saúde do Município de Iguatu

Assunto: Locação de Imóvel.

Ementa: Solicitação de Parecer Jurídico acerca do processo de Inexigibilidade para a locação de imóvel destinado a realização dos serviços de arrecadação.

1 – Relatório:

Trata-se de pedido de análise jurídica (consulta) requerida através do Despacho do Agente de Contratação, a fim de ser emitido Parecer Jurídico acerca da contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação de **locação de imóvel localizado na Rua Brigadeiro Eduardo Gomes, nº 139, bairro Planalto, Iguatu/CE, destinado a instalação e funcionamento das atividades do CAPS Infantil**, à luz da nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (art. 74, V, §5º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021).

É o breve relatório.

2 – Fundamentação:

2.1 - Da caracterização da hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, §5º da Lei Federal n. 14.133/2021:

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 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, 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,



además, 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.

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:

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: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)

[...]

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

4



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 das obrigações. (Regulamento)

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.

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.

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 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.

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 do estado de conservação do bem de **fls. 38/42**, firmado pelo Técnico em Edificações **Davi Rodrigues Cavalcante**, no qual, consta a conclusão de que o bem objeto da presente inexigibilidade, não atende de forma plena as condições mínimas de uso como habitação temporária das atividades da Secretaria de Saúde. Referido laudo, traz apontamentos de situações regulares, boas e ruins. Neste sentido, antes de efetivamente iniciar as atividades no referido local, a Administração deve urgentemente providenciar as devidas adequações junto ao proprietário do imóvel a ser locado.

Ressalte-se ainda, que as **fls. 23/36**, foram também juntados laudos de avaliações referentes aos preços de mercado de aluguel, o que comprova que o preço pago está dentro dos parâmetros de mercado.

Em relação ao item “b”, verifica-se que as **fls. 04**, o secretário de saúde apresentou “Declaração de inexistência de imóvel Público vago e disponível que atendam ao objeto”.

Em relação ao item “c”, verifica-se que foi juntada as **fls. 08/15**, referida justificativa.

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.

2.2 - Da Documentação para contratação por Inexigibilidade de licitação:

Deverá constar no referido processo todos os elementos que a nova lei de licitação nº 14.133/2021, exige para os casos de inexigibilidade de licitação, respeitando assim os requisitos básicos para cumprir com os critérios da inexigibilidade, e, também o preço referência estabelecido no Projeto Básico.





Os documentos necessários para contratação com o poder público, via de regra, são os mesmos, sendo que no presente caso são necessários outros com a finalidade de justificar a necessidade e comprovar o interesse público da inexigibilidade da licitação.

Os documentos necessários que devem instruir o processo de licitação, estão previstos no art. 75 da Lei 14.133/2021, vejamos:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de **inexigibilidade e de dispensa** de licitação, **deverá** ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da **autoridade competente**.

No presente caso, verifica-se a devida existência dos requisitos acima elencados, para a contratação por meio de inexigibilidade de licitação ora em tela, senão vejamos.

As **fls. 08/15**, consta o **ETP** elaborado pelo setor de planejamento.

Consta ainda, a **devida estimativa de despesa** com base nas avaliações de valores de **fls. 23/36**.

As **fls. 38/41**, consta o laudo técnico de avaliação do estado de conservação do bem, o qual, informa que o imóvel não atende plenamente as condições de habitação, **sendo aqui recomendado a devida realização das adequações antes do início das atividades da secretaria de saúde**. Observa-se desde já, que da leitura do documento de **fls. 43/44**, o

7

secretário de saúde assina termo de ressalva se comprometendo a fazer as devidas correções no edifício.

Sobre a **demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido**, observamos que referido requisito está devidamente comprovado, conforme **fls. 45**.

No que diz respeito a **comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária**, observa-se que tal requisito foi devidamente comprovado, conforme se infere da leitura das documentações de **fls. 57/72**.

As **fls. 49/54**, a o setor de planejamento do Município de Iguatu apresentou justificativa para a **razão da escolha do contratado**.

Para **justificativa de preço** da locação ora em tela, a secretaria de saúde juntou laudos de avaliação de **fls. 23/36**.

Por último, pode-se constatar da leitura das **fls. 56**, a devida **autorização da autoridade competente**, no caso aqui em específico, do secretário de saúde.

3 – CONCLUSÃO:

Diante do exposto, após análise do caso em tela, sob o prisma eminentemente jurídico/formal, esta Procuradoria Geral, entende que é possível a contratação por Inexigibilidade de licitação, por parte da secretaria de saúde para **locação de Imóvel localizado na Rua Brigadeiro Eduardo Gomes, nº 139, bairro Planalto, Iguatu/CE, destinado a instalação e funcionamento das atividades do CAPS Infantil, conforme justificativas apresentadas pelo** secretário de saúde, estando de acordo os requisitos do Art. 74, V da Lei 14.133/2021, ficando assim **APROVADO DE FORMA CONDICIONADA** a Inexigibilidade de licitação nº **2026.08.10.02**, desde que atendidas as recomendações deste parecer, em especial, as devidas correções estruturais a serem feitas no imóvel, conforme já se comprometeu o secretário de saúde por meio o termo de **fls. 43/44**.

S.M.J. É o parecer.

Iguatu/CE, 11 de agosto de 2026.


FRANCISCO EDMILSON ALVES DE ARAÚJO FILHO
Procurador Geral do Município de Iguatu