

PARECER JURÍDICO Nº

Processo Nº.: 2025.10.02.01-PMI/SME

Interessado/Solicitante: Secretaria de Educação do Município de Iguatu

Assunto: Locação de Imóvel.



Ementa: Solicitação de Parecer Jurídico acerca do processo de Inexigibilidade para a locação de imóvel destinado ao funcionamento temporário de atividades de reforço escolar em contra turno, voltadas aos alunos do ensino fundamental I (2º ao 5º ano) da rede pública municipal.

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 pela **Secretaria de Educação do Município de Iguatu**, para fins de **funcionamento temporário para funcionários de atividades de reforço escolar em contra turno, voltadas aos alunos do ensino fundamental I (2º ao 5º ano) da rede pública municipal**, 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 de 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, ademais, 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.

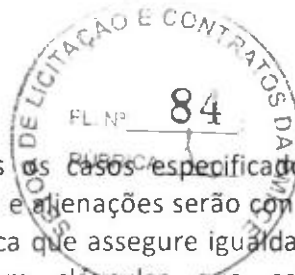
Verifica-se no presente caso, que a licitação para contratação de locação de imóvel é a regra, e a inexigibilidade é a exceção.

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 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 Laudos de Avaliação do Estado de Conservação do bem de **fls. 21/24**, firmado pelo Técnico em Edificações Davi Rodrigues Cavalcante, no qual, consta a conclusão de que o bem objeto da presente inexigibilidade, atende as condições mínimas de uso como habitação temporária das atividades da Secretaria de Educação.

Ressalte-se ainda, que as **fls. 25/29**, foi também juntado laudo de avaliação 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. 20**, a secretária de educação apresentou “Declaração de inexistência de imóvel Público vago e disponível que atendam ao objeto”.

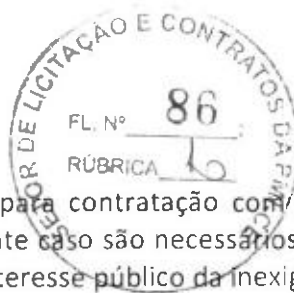
Em relação ao item “c”, verifica-se que foi juntada as **fls. 53/62**, referida justificativa.

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. 06/14**, consta o **ETP** elaborado pelo setor de planejamento.

Consta ainda, a **devida estimativa de despesa** com base nas avaliações de valores de **fls. 25/29**.

As **fls. 21/24**, consta o laudo técnico de avaliação do estado de conservação do bem.



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. 51**.

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 preenchido, tendo em vista os documentos de **fls. 30/50**.

As **fls. 53/62**, a secretária de educação apresentou justificativa para a **razão da escolha do contratado**.

Para **justificativa de preço** da locação ora em tela, a secretária de educação juntou laudos de avaliação de **fls. 25/29**.

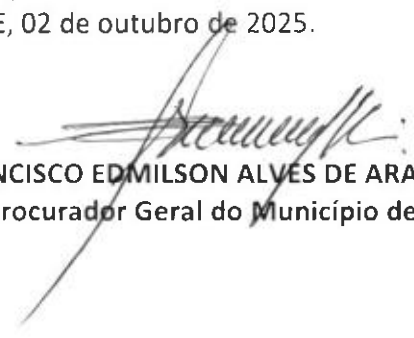
Por último, pode-se constatar da leitura das **fls. 69**, a devida **autorização da autoridade competente**, no caso aqui em específico, a secretária de educação.

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 para **locação de imóvel destinado ao funcionamento temporário para funcionários de atividades de reforço escolar em contra turno, voltadas aos alunos do ensino fundamental I (2º ao 5º ano) da rede pública municipal**, conforme justificativas apresentadas pela **Secretária de Educação**, estando de acordo os requisitos do Art. 74, V da Lei 14.133/2021, ficando assim **APROVADO** a Inexigibilidade de licitação nº **2025.10.02.01**.

S.M.J. É o parecer.

Iguatu/CE, 02 de outubro de 2025.



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