

Despacho:

A Procuradoria,

Encaminhamos o processo para parecer de controle prévio de legalidade de acordo com Art. 53§5 da Lei 14.133/21.

Iracema-RR, 05 de junho de 2025.



FRANCISCO EDINALDO BARROSO SOUZA
Agente de contratação

Parecer n.º 121/2025

Processo Adm. 055/2025

Inexigibilidade n.º 009/2025

Interessado: Agente de Contratação

Assunto: Inexigibilidade de Licitação Art. 74, inciso VI da Lei 14.133/2021

Ementa: DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. PARECER JURIDICO ART. 53 cc ART. 72,III da LEI 14.133/21.

DO RELATÓRIO

O Agente de Contratação despacha expediente ao Analista – Assessor Jurídico, para emissão de controle prévio de legalidade mediante análise jurídica nos termos do artigo 53 da Lei 14.133/2021 combinado com artigo 72, III, da Lei 14.133/2021, que visa Locação de imóvel para instalações do depósito / almoxarifado da saúde, localizado no Município de Iracema-RR, situado na Rua Floriano Peixoto, esquina com Rua Duque de Caxias, SN, Bairro Centro, Iracema-RR – prédio em alvenaria com 200m² de área construída em terreno de 1.200m² - da Pessoa física Senhora Marinete Pereira de Sousa, inscrita no CPF sob o n.º 302.661.572-20.

Destarte, ressalta-se que o exame da matéria posta em debate restringe-se aos seus aspectos exclusivamente jurídicos, excluídos da análise qualquer questão técnica ou econômica, notadamente quanto à conveniência e oportunidade inerentes a qualquer acordo/ajuste, devendo a autoridade competente se municiar de todas as cautelas para que os atos do processo sejam prestados apenas por quem de direito. E o breve Relato.

DO PARECER

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53 da Lei nº 14.133, de 2021.

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

A contratação direta, sem realização do prévio certame licitatório, somente é admitida excepcionalmente, nas hipóteses trazidas na própria lei. Tais situações, contudo, configuram-se em exceções à regra geral. A licitação é regra; a contratação direta, exceção.

No presente caso, os requisitos para inexigibilidade de licitação encontram-se presentes e respaldados pela legislação pertinente, nos artigo 72 e seus incisos, da lei 14.133/21.

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:
(...)

Em que pese à obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório, 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.

Entre as exceções previstas na Lei de Licitação está o artigo 74, inciso V da Lei 14.133/2021 o qual prevê inexigibilidade de licitação, conforme descrito abaixo:

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.

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.

É importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de

imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição. Assim, para a contratação direta sem licitação para locação de imóveis, é imperiosa a observância dos requisitos legais.

Estando caracterizada, em tese, a possibilidade de contratação com inexigibilidade de licitação, verificamos que foi observada os critérios do artigo 74, V, §5º, I, II, III da Lei 14.133/2021:

§ 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.

Ressalte-se que a análise acerca da possibilidade jurídica de celebração do Contrato de Locação restringe-se, em regra, à verificação acerca da juntada de documentos e informações (checklist), que deverá se analisado pela controladoria Municipal não havendo questões jurídicas a serem dirimidas, além das recomendações usuais.

Consta a designação do agente de contratação e equipe responsável pelo desempenho das funções essenciais à contratação; Consta previsão de recursos orçamentários compatíveis com o valor estimado da demanda e com a respectiva Lei Orçamentária; Consta nos autos a justificativa da escolha do fornecedor e do preço contratado; Consta mapa de preços; Consta justificativa da utilização do artigo 176 da Lei 14.133/2021, em virtude de se tratar de Município com menos de vinte mil habitantes;

Recomenda-se que seja apresentada uma avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação; deve ser certificado a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse; justificativa da escolha do imóvel;

Tendo em vista que o objeto comercial é o bem imóvel a ser locado, a habilitação técnica e financeira tem pouco relevo para fins administrativos. Desta forma, diante do disposto no art. 72, V, da Lei n. 14.133/2013, entende-se pela sua desnecessidade, afinal são aspectos em relação ao imóvel que permitirão a inexigibilidade, e não a pessoa de seu proprietário.

Por outro lado, obrigatoriamente, é necessário exigir a habilitação jurídica (art. 66), fiscal e social (art. 68, I, III e IV) da pessoa física ou jurídica a ser contratada.

Com relação ao prazo de vigência do contrato de locação a ser celebrado pela Administração Pública, há de ser ressaltado que o art. 112 da Lei 14.133/2021 estabelece que “os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial”.

Considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), aplica-se a regra disposta no seu artigo 3º de que “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Todavia, em paralelo ao disposto no art. 106 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que prevê que a Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, entende-se pela adoção de prazo máximo similar. Nesse caso, a autoridade competente deve atestar a maior vantajosidade econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual, bem como o atesto, no início da contratação e de cada exercício, da existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção.

Com relação ao Contrato de Locação em que o Poder Público seja locatário a previsão contida no art. 95 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é a seguinte:

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:
I - dispensa de licitação em razão de valor;

II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

§ 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 92 desta Lei.

§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Considerando-se, pois, que o contrato de locação com o Poder Público não consubstancia uma das exceções à obrigatoriedade do contrato, entendemos necessário e salutar a celebração de contrato formal entre as partes, dispondo acerca de seus direitos e deveres.

Diante do exposto, atendidas as exigências legais, opinamos pela continuidade do procedimento. Devido o processo encontra-se instruído de acordo com Lei n.14.133/21. Salvo melhor juízo, é o Parecer que submetemos à apreciação.

Iracema-RR, 06 de junho de 2025.


ROMULO MENDES RUIZ
Analista-Assessor Jurídico
OAB/SP 395574

Ao
Agente de contratação

Efetuo a devolução do processo com o
devido Parecer Jurídico, atendendo dessa
forma o **Art. 53, Lei 14.133/21**.

Iracema-RR, 06 de junho de 2025



Romulo Mendes Ruiz
Advogado OAB/SP 395574
Assessor Jurídico – Procuradoria Municipal