

PARECER JURÍDICO

Processo INEXIGIBILIDADE Nº 025/2025 - SEMTDES

INTERESSADO: Secretaria Municipal de de Trabalho e Desenvolvimento Social – SEMTDES

Assunto: Análise de viabilidade jurídica para contratação direta por inexigibilidade de licitação.

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS.

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação encaminhada à Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de de Trabalho e Desenvolvimento Social – SEMTDES, nos termos do art. 72, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, referente à análise da viabilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no artigo 74, inciso V, da mesma Lei, para a locação de imóvel de propriedade de MARCÍLIA PEREIRA DUARTE, CPF: 833.830.002-06, localizado na Rua Pindobal, nº 176, bairro Vereadora Malú, CEP: 68143-000, entre a Estrado 2 e rua Dr. Galvão, município de Belterra-Pará, destinado ao funcionamento do **Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.**

A solicitação foi acompanhada de Estudo Técnico Preliminar, no qual se justifica a locação do imóvel com a alegação de que ele é único capaz de atender às características necessárias ao funcionamento com ambiente adequado para assegurar atendimento com segurança, acesso e estrutura que forneça prestação de serviço público de qualidade, beneficiando diretamente a população e fortalecendo as políticas Públicas do Município.

Ademais, foi anexado ao processo o **Laudo de Vistoria** do imóvel, realizado por técnico especializado, que atesta as condições de conservação do bem, e as características de instalação e localização adequadas para o cumprimento da finalidade pública desejada.

A análise de viabilidade da contratação por inexigibilidade de licitação deve observar os requisitos previstos no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que trata dos casos em que a licitação é considerada inviável, como é o caso da locação de imóvel com características específicas e singularidade que atendem aos interesses da Administração Pública.

II - Fundamentação

A Constituição Federal, em seu artigo 37, inciso XXI, determina que a Administração Pública deverá promover licitação, com a exceção prevista para os casos de inexigibilidade e dispensa, sendo a inexigibilidade aplicável quando a competição for inviável, conforme disposto no artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

A locação de imóvel é, em regra, passível de licitação, mas o artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, com exceção ao disposto no inciso V do artigo 74, permite a contratação direta por inexigibilidade, desde que observados os seguintes requisitos:

1. Avaliação prévia do bem, seu estado de conservação e a necessidade de adaptações.
2. Certificação de que não existem imóveis públicos vagos que atendam ao objeto.

Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e as vantagens para a Administração.

No caso em tela, o setor solicitante apresentou o Estudo Técnico Preliminar, o Projeto Básico e o Laudo de Vistoria do imóvel, demonstrando que o bem possui as características de instalação e localização que atendem às necessidades da Administração Pública, conforme os requisitos da Lei nº 14.133/2021.

Ademais, o artigo 72 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que a contratação direta, seja por inexigibilidade ou dispensa, deve ser instruída com uma série de documentos, incluindo: documento de formalização de demanda, estimativa de despesa, parecer jurídico, justificativa da escolha do contratante, entre outros. No presente caso, o Estudo Técnico Preliminar, o Projeto Básico, a justificativa da escolha do imóvel e o Laudo de Vistoria foram apresentados, atendendo a tais exigências.

Porém, o valor da contratação deve estar estipulado no Parecer Técnico de Vistoria e no Laudo de Avaliação do Imóvel, elaborados por profissional habilitado. Esses documentos são essenciais para assegurar que o valor atribuído ao bem esteja em conformidade com os parâmetros de mercado, levando em consideração, entre outros fatores, o estado de conservação do imóvel, o que consta que o referido imóvel de MARCÍLIA PEREIRA DUARTE, CPF: 833.830.002-06, tem a locação no valor de R\$ 1.100,00 (Mil e Cem) reais mensais, no importe de R\$ 13.200,00 (Treze Mil e Duzentos) reais, anual.

Além disso, conforme disposto no art. 44 da Lei de Licitações, quando houver a possibilidade de compra ou locação de bens, o Estudo Técnico Preliminar deve considerar tanto os custos quanto os benefícios de cada alternativa, com a devida indicação da opção mais vantajosa para a Administração Pública. Essa análise detalhada é essencial para a tomada de decisões fundamentadas, garantindo que a solução escolhida atenda aos princípios da eficiência e da economicidade, pelo que é analisado e orientado no caso em tela.

III – Conclusão

Diante do exposto, considera-se que o procedimento de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, está juridicamente fundamentado e em conformidade com a legislação vigente. O Laudo de Vistoria anexo ao processo corrobora a adequação do imóvel, atestando sua conformidade com os requisitos necessários para a contratação direta.

É necessário que o ato de contratação direta ou seu extrato seja divulgado e mantido à disposição do público no sítio eletrônico oficial da Administração, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, em consonância com o doutrinador Joel de Menezes Niebuhr, "a inexigibilidade depende das características de instalação e localização do imóvel, que podem ser decisivas para a escolha do bem", bem como os princípios da Administração Pública.

Dessa forma, tem-se o parecer jurídico favorável, **à viabilidade jurídica da contratação direta por inexigibilidade de licitação.**

É o parecer

Belterra/PA, 24 de junho de 2025.

Moacir Brilhante dos Santos
Assessoria Jurídica OAB/PA 28.286-A
Secretaria Municipal de Trabalho e Desenvolvimento Social – SEMTDES