



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTANEIRA
CNPJ: 07.385.503/0001-71

PARECER JURÍDICO

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL. VERIFICAÇÃO DE LEGITIMIDADE. SUBSUNÇÃO AOS DITAMES DO ART. 74, INCISO V DA LEI Nº 14.133/2021 E SUAS ALTERAÇÕES POSTERIORES.

I - DO RELATÓRIO

Indaga a Senhora Anne Danielle Freire, Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Assistência Social, por intermédio do Agente de Contratação, sobre a possibilidade de Locação de 01 (um) imóvel localizado na Rua José Rufino de Oliveira, nº 774, Sede do município de Altaneira-CE, destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar no município de Altaneira/CE, mediante Procedimento Administrativo de Inexigibilidade Licitação, motivo pelo qual aportam os autos nesta Diretoria Jurídica para análise jurídica, nos termos do parágrafo único do art. 53 da Lei nº 14.133/2021.

O processo está lastreado ao Estudo Técnico Preliminar e Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel, tais documentos têm caráter e critérios de ordem técnicas, onde os signatários são responsáveis por arguir e deliberar o planejamento da contratação em tela.

Sendo o referido imóvel de responsabilidade de Arlindo Evangelista de Sousa, sugerindo que o objeto daquele processo, se efetivasse por meio de Inexigibilidade, por se tratar da hipótese prevista no Art. 74, Inciso V, bastando para tanto a sua contratação imediata, após publicação de tal procedimento, observados preços e condições compatíveis com as praticadas no ramo.

O referido imóvel objeto do processo em tela, estar localizado na Rua José Rufino de Oliveira, nº 774, Sede do município de Altaneira-CE, com fácil acessibilidade a localidade, cujas condições adequam-se ao interesse da Administração Municipal em buscar a melhor forma possível para atender as necessidades da secretaria.

O presente serviço faz parte das medidas de assistência social, ações de extrema valia e relevância no atendimento à população do município, sendo necessário a locação do imóvel para o pleno funcionamento e disponibilização dos serviços, considerando que servirá o imóvel como sede do Conselho Tutelar.

Vale ressaltar ainda a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o serviço em tela. Sendo assim, busca-se, com tal procedimento, a locação de um imóvel condizente com as finalidades precípuas da municipalidade.



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTANEIRA
CNPJ: 07.385.503/0001-71

Eis o relatório. Passa-se à análise jurídica.

II - ABRANGÊNCIA DA ANÁLISE JURÍDICA

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.

Acerca do valor, embora juntados os documentos destinados a justificativa do preço, não compete a esta Assessoria proceder com a análise respectiva, eis que ultrapassa a seara jurídica do pleito.

III - DA ANÁLISE JURÍDICA DO CASO CONCRETO

O Art. 74, § 5º, inciso III, do da Lei nº 14.133/21, e suas alterações, informa que as inexigibilidades de licitação com o objetivo em aquisição ou locação de imóveis para atendimento das necessidades do órgão, devem ser necessariamente justificadas, e o procedimento deve ser instruído, no caso, com elementos que apontem a razão de escolha do contratado.

Compulsando o presente processo, verifica-se que o cumprimento dos requisitos legais a que se refere o art. 74, § 5º e seus incisos, da Lei de Licitações estão presentes.

À luz da Lei nº 14.133/21, a licitação é inexigível, em regra, devendo somente, em raríssimas exceções, caso em que deverá ser justificada, sendo o processo cabível instruído das razões que levaram a tal procedimento, bem como, a cautela na escolha do bem e compatibilidade do preço em relação ao mercado.

Reza o Art. 74, Inciso V da Lei nº 14.133/21 (Estatuto licitatório):

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.

Na hipótese do o Art. 74, Inciso V, a ausência de Licitação deriva apenas da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como: localização, dimensão, edificação, destinação e etc...) são de extrema relevância, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Nos termos do art. 72, seu parágrafo único e incisos da Lei Federal nº. 14.133/202, os casos de inexigibilidade de licitação deverão ser precedidos de avaliação de demanda, parecer técnico, justificativa de escolha, atendimento aos requisitos de habilitação, qualificação e estimativa de preços e justificativa, afim de comprovar a compatibilidade do preço a ser contratado com o praticado no mercado, *in verbis*:



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTANEIRA
CNPJ: 07.385.503/0001-71

"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.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial."

No presente caso ficou comprovado que o imóvel é específico, cujas instalações e localização evidenciem que ele é o único que atende o interesse da administração, e o laudo de avaliação prévia demonstra que o preço do aluguel é compatível com o preço de mercado, obedecendo, assim, aos dispositivos legais.

IV - DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, do ponto de vista estritamente jurídico, esta Assessoria Jurídica manifesta-se pela legalidade da inexigibilidade do processo licitatório, verificou-se a documentação acostada aos autos do Processo Administrativo de INEXIGIBILIDADE, voltado para a Locação de 01 (um) imóvel localizado na Rua José Rufino de Oliveira, nº 774, Sede do município de Altaneira-CE, destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar no município de Altaneira/CE, e estando este de acordo com os ditames da Lei Nº 14.133/21, e suas demais alterações, especialmente o Inciso V do Art. 74, cumprindo o rito estabelecido pelo Art. 72, seu parágrafo único e incisos do mesmo diploma legal, somos da opinião que se proceda a **PUBLICAÇÃO**, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Altaneira - CE, 25 de fevereiro de 2025.


Francisco Milton Ferreira
Procurador Adjunto
OAB/CE nº 36.132



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTANEIRA
CNPJ: 07.385.503/0001-71

PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA PADRE LUIZ ANTÔNIO, Nº 133, CENTRO, SEDE DO MUNICÍPIO DE ALTANEIRA-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ALTANEIRA/CE.

O Agente de Contratação do Município de Altaneira, juntamente com sua equipe de apoio, por ordem da Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Assistência Social, o(a) Sra. Anne Danielle Freire, e no uso de suas funções, vem abrir o presente Processo Administrativo de **Inexigibilidade de Licitação nº 2025.03.12.3**, para a Locação de imóvel situado na Rua Padre Luiz Antônio, nº 133, Centro, Sede do município de Altaneira-CE, destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar, atendendo as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social de Altaneira/CE, em favor do Senhor(a) **Arlindo Evangelista de Sousa, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº 094.966.038-82**.

DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A escolha do imóvel deve-se ao fato de atender aos interesses da Secretaria Municipal de Assistência Social de Altaneira/CE, bem como pelo fato de que o município não dispõe de imóvel próprio para o funcionamento do Conselho Tutelar, onde o referido dispõe de estrutura e dimensões adequadas para esta finalidade, dadas as necessidades. Dessa forma, a Secretaria optou pela escolha deste imóvel, após avaliação com emissão de laudo técnico pelo engenheiro do Município.

O presente serviço faz parte das medidas de assistência à saúde pública, sendo necessário a locação do imóvel para o pleno funcionamento e disponibilização dos serviços de saúde à população, considerando que servirá o imóvel como sede do Conselho Tutelar.

É importante ressaltar que o Município não possui imóveis disponíveis para este fim, neste momento, sendo assim, buscou-se um imóvel vocacionado para tal intuito, tendo este uma ótima localização, deveras selecionado, localidade em que a população utilizará os serviços através do escolhido imóvel, amplo e apropriado, consequentemente adequado conforme as necessidades e como demonstrado por meio do Laudo Técnico comprobatório apresentado.

DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Fato indispensável de citar do imóvel que se pretende locar é que, tendo em vista que o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa à administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço.

O preço pactuado nesse processo administrativo de Inexigibilidade de Licitação está de acordo com o aferido e estabelecido pelo Laudo de Avaliação prévia do Bem, e que o mesmo está com o



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTANEIRA
CNPJ: 07.385.503/0001-71

valor de mercado compatível com os demais de sua categoria praticados na região do Município de Altaneira/CE. Os recursos necessários para o referido pagamento são provenientes da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Assim, o valor mensal do contrato a ser celebrado será de R\$ 800,00 (oitocentos reais) mensais, perfazendo o valor global de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais).

DO MOTIVO DA ESCOLHA

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na Rua José Rufino de Oliveira, nº 774, Sede do município de Altaneira-CE, de responsabilidade do(a) Sr.(a) Arlindo Evangelista de Sousa, residente na Rua Padre Ibiapina, Nº 547, Crato/CE, inscrito(a) no CPF nº 094.966.038-82, tendo em vista o imóvel apresentar melhor estrutura, área física e localização, e inexistência de outros imóveis com características apropriadas para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, além de possuir preço compatível com o mercado.

DA FONTE DE RECURSOS (DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA)

Os recursos necessários para o referido pagamento são provenientes do próprio Município previstos na seguinte dotação orçamentária:

Órgão	Unid. Orç.	Projeto/Atividade	Elemento de Despesa
05	01	08 244.0137 2.062	3.3.90.36.00

DA FUNDAMENTO LEGAL

Como é de conhecimento notório, a licitação para contratação de obras, serviços, compras e alienações é uma exigência constitucional, para toda Administração Pública, conforme ditames do artigo 37, XXI da CF/88, e da Lei Federal nº 14.133/93, ressalvados os casos em que a administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-a dispensada, dispensável e inexigível.

O presente procedimento está cristalizado nas recomendações prescritas no Art. 74, Inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, e suas alterações posteriores, verbis:

"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.;

Seguindo o rito estabelecido pelo § 5º, e seus incisos do mesmo diploma legal, *in verbis*:

"§ 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;



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTANEIRA
CNPJ: 07.385.503/0001-71

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.";

Note-se, que a Lei autoriza a inexigibilidade de licitação para compra ou locação de imóveis fundada na premissa de que atenda às necessidades da Administração, cujas instalações e localização condicionem a sua melhor escolha.

Desse modo, a hipótese tratada apresenta-se como um dos casos em que a administração pode (e deve) efetivamente dispensar o processo licitatório, realizando a contratação direta para não ocasionar prejuízos, conforme estabelece a Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021.

Altaneira/CE, 12 de março de 2025.

Pedro Eldo Ribeiro de Lima
Agente de Contratação



**TERMO DE HOMOLOGAÇÃO E
AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO**

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2025.03.12.3

A Sra. Anne Danielle Freire, Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Assistência Social, vem no uso de suas atribuições legais, e de acordo com o que determina o Art. 72, inciso VIII da Lei nº 14.133/2021, e suas alterações posteriores, e considerando o que consta do presente Processo Administrativo, face a justificativa apresentada, **HOMOLOGO E AUTORIZO** à locação de imóvel situado na Rua Padre Luiz Antônio, nº 133, Centro, Sede do município de Altaneira-CE, destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar, atendendo as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social de Altaneira/CE, em favor do Senhor Arlindo Evangelista de Sousa, inscrito no CPF sob o nº: 094.966.038-82, sendo que a respectiva contratação terá como valor total na importância de R\$ 800,00 (oitocentos reais) mensais, perfazendo o valor global de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), a ser pago conforme as condições previstas no instrumento contratual, determinando, outrossim, que se proceda a publicação do devido extrato desta Homologação/Autorização de Contratação, nos termos do art. 72, parágrafo único da Lei Federal nº 14.133/2021.

Ao Setor Financeiro para as providências cabíveis.

Notifique-se o supracitado senhor para celebração do respectivo Contrato.

Ciência aos interessados.

Publique-se.

Paço da Prefeitura Municipal de Altaneira - Estado do Ceará, 13 de março de 2025.

Anne Danielle Freire
Ordenadora de Despesas
Secretaria Municipal de Assistência Social