



## PARECER JURÍDICO

### INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 24.07.22.0001/FMS-INEX PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00010722/24/FMS-INEX

Ementa: Locação de imóvel. Inexigibilidade de Licitação art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. Parecer favorável.

#### I. DO RELATÓRIO:

1. Trata-se na espécie de processo administrativo, protocolado no Setor de Licitações e Contratos, instruídos no Processo Administrativo Nº 00010722/24/FMS-INEX e Inexigibilidade de Licitação Nº 24.07.22.0001/FMS-INEX, que visa à contratação direta da LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA ANTÔNIO JOSÉ RODRIGUES BARRETO, 29, ALTO DA PAZ, TURURU-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO ESPECIALIZADA EM SAÚDE SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE TURURU/CE, no valor global do contrato em R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), para o período de 5 (cinco) meses, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

2. O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos, dentre outros: (i) justificativa do ordenador de despesa, pedido e autorização, nota de reserva orçamentária, documentos e certidões negativas, minuta de termo de inexigibilidade e do contrato.

3. No caso em análise, vem o ordenador de despesa requerer a contratação em tela, nos termos acima expostos, 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.

4. Eis o relatório. Passa-se à análise jurídica.

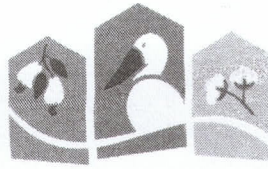
#### II. ABRANGÊNCIA DA ANÁLISE JURÍDICA:

5. Consigne-se que a presente análise considerará tão somente os aspectos estritamente jurídicos da questão trazida ao exame desta Procuradoria e 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.

7. Desta feita, verifica-se que a atividade dos procuradores e assessores jurídicos atuantes junto à Municipalidade abrange todas as Secretarias da Prefeitura, Fundos e demais entidades a ela ligada quanto aos atos de Licitações e Contratos – assim como ocorre com a atividade advocatícia de maneira geral – se limita à análise da compatibilidade jurídica da matéria trazida a exame, sem prejuízo de, eventualmente, sugerir soluções vislumbradas por esta unidade de assessoramento jurídico, que devem ser objeto de consideração por parte do gestor, que detém, no entanto, a palavra final sobre a implementação de políticas públicas no âmbito municipal, nos limites do seu juízo de mérito.

8. A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:





O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto

### III. DA ANÁLISE JURÍDICA DO CASO CONCRETO:

8. É cediço que a obrigação das contratações públicas se subordina ao regime das licitações e possui raiz constitucional, como preconizado no inciso XXI do art. 37 da Carta Magna<sup>1</sup>.

9. A matéria foi regulamentada pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021), que excepcionou a regra da licitação em duas espécies de procedimentos: a) dispensa de licitação (art. 75); e b) inexigibilidade de licitação (art.74).

10. Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, *in 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;*

11. De plano, verifica-se que a nova legislação tornou mais objetivos e precisos os requisitos necessários à comprovação desta hipótese de inexigibilidade no caso de locação de imóveis por 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;*

*(...)*

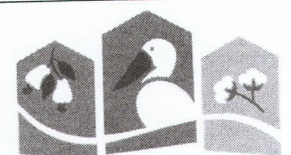
**§ 5º** *Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

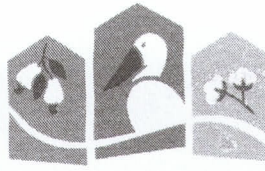
*I – Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*

*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.*

11. Importante destacar que a finalidade da locação é única e exclusiva para atender ao interesse Público, conforme Documento de Formalização da Despesa – DFD, que integra o presente processo.





11.1. Assim, além da demonstra o da necessidade, da avalia o do bem, da certifica o de que inexistem imóvel público em condi es de atender a demanda, estão demonstrados os requisitos exigidos no  5  e seus incisos.

11.2. Além disso,   importante destacar que o referido proprietário e o imóvel se encontram aptos para a assinatura do instrumento contratual, conforme regularidade jurídica e qualifica o técnica apensada aos autos, rigorosamente analisados por esta Procuradoria Jurídica

12. O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a contrata o cujas características sejam "aquisi o ou loca o de imóvel cujas características de instala es e de localiza o tornem necessária sua escolha", que   o caso em tela, visto que somente o presente imóvel dispõe das características almejadas para suprir o interesse público, de acordo com as características técnicas apensada aos autos;

13. Com efeito, percebe-se que o objeto da presente contrata o não se trata de um serviço geral, onde qualquer imóvel satisfaria as necessidades do órgão requisitante. Trata-se, sim, de demanda especializada, cuja o caminho da futura celebra o do contrato está devidamente justificado, dado a particularidade do interesse público nesse caso específico.

14. O DFD apresenta os argumentos da inexistência da oferta de imóveis para loca o, existindo, quando muito, imóveis para ocupa o residencial, e mesmo assim distante do centro ou que não atenda as condi es mínimas almejada para a instala o da estrutura da demandante.

15. Como em qualquer outra contrata o pública, a hipótese sob exame também exige fundamentadas justificativas quanto ao preço (art. 72, inciso VII, Lei n  14.133/2021) ofertado pelo proprietário   Administra o Pública.

16. Quanto   justificativa de preços, deve a Administra o verificar se o preço cobrado pelo proprietário possui compatibilidade com o mercado, quem também foram justificados pela equipe de avalia o.

17. Nesse sentido, cita-se o que dispõe a Instru o Normativa n  65, de 27 de julho de 2021, da Secretaria Especial de Desburocratiza o, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia, aplicável aos Municípios, inclusive recepcionado pelo Decreto Municipal N  013/2022, de 30 de Junho de 2022, que "Regulamenta a Lei n  14.133, de 1  de abril de 2021, que dispõe sobre Licita es e Contratos Administrativos no Município de Tururu-CE." Vejamos:

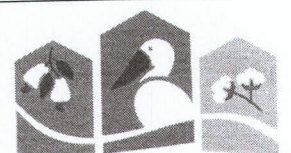
**Art. 44.** O sistema de registro de preços poderá ser utilizado nas hipóteses de contrata o direta, por dispensa ou inexigibilidade de licita o, para a aquisi o de bens ou para a contrata o de serviços por mais de um órgão ou entidade.

**  1 ** Para efeito do **caput**, além do disposto neste Decreto, deverão ser observados:

I - Os requisitos da instru o processual dispostos no art. 72 da Lei n  14.133, de 2021, bem como o estabelecido em regulamento;

II - Os pressupostos para enquadramento da contrata o direta, por dispensa ou inexigibilidade de licita o, conforme previsto nos arts. 74 e 75 da Lei n  14.133, de 2021.

**  2 ** Admite-se a inexigibilidade para registro de preços na hipótese de aquisi o medicamentos por força judicial, desde que haja justificativa que explicita ser essa compra iniciativa centralizada de governo."





18. Assim, os documentos juntados, s.m.j., parecem demonstrar que os preços estão de acordo com os praticados no mercado imobiliário local, indo ao encontro do que dispõe a legislação.

19. Apresentados os principais requisitos caracterizadores da hipótese do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, bem como os respectivos documentos comprobatórios, cabe pontuar as demais providências que devem ser adotadas pela Administração Pública.

20. Dispõe o art. 72 da nova Lei de Licitações que o processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os documentos a seguir:

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.

21. O inciso I cita o “documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo”.

22. O primeiro passo na instrução do processo de contratação direta é oficializar a demanda, o que, s.m.j., no Município de Tururu-CE., pode ser equiparado à elaboração da Justificativa. Nesse ponto, cabe ao setor requisitante formalizar a necessidade em torno da contratação, indicando a justificativa pertinente, o quantitativo necessário de bens/serviços e indicar a data limite para o atendimento da necessidade.

23. In casu, o Termo de Referência (dispensado o Estudo Técnico Preliminar) apresentado pelo órgão requisitante atende ao inciso I, do artigo 72, da Lei de Licitações e Contratos, bem como o que dispõe a Instrução Normativa SEGES/ME nº 58/2022, aplicável aos Municípios.

24. Prosseguindo, os incisos II e IV do artigo supracitado tratam, respectivamente, da estimativa de despesa e da demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido.

25. Em relação à disponibilidade orçamentária, consta da de autorização o termo de informação de emitido pelo setor competente, atestando a existência de recursos para fazer frente à despesa.





26. Após a juntada da documentação pertinente, a equipe técnica da Administração Pública contratante deverá apreciá-la, manifestando-se pela concordância ou não quanto à presença dos requisitos amiúde enfrentados. É o que prevê o inciso III do art. 72 da Lei nº 14.133/2021

27. Por fim, analisando o dispositivo legal citado (artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021) constam que os requisitos e condicionantes para tal contratação direta, conforme demonstra o requerente, estão preenchidos, isso porque, não deve o parecer jurídico adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnicos-administrativa.

#### IV. DA REGULARIDADE JURÍDICA, FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA E DEMAIS REQUISITOS LEGAIS

28. Referente à pessoa, física ou jurídica, a ser contratada, deve a Administração se certificar de que a futura contratada possui a necessária aptidão jurídica para a ser contratada, nos termos da lei.

29. A verificação quanto à possibilidade jurídica de se contratar determinada pessoa é realizada por meio de aferição quanto aos requisitos de habilitação dispostos em lei. Nesse sentido, no que tange aos processos de contratação direta, a Lei nº 14.133/2021 assim dispõe:

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:

[...]

V - **Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;** (grifei)

30. O art. 62 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, esclarece o conceito de habilitação:

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

- I - Jurídica;
- II - Técnica;
- III - Fiscal, social e trabalhista;
- IV - Econômico-financeira.

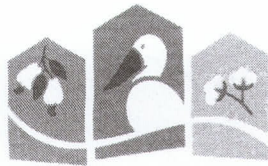
31. Nesse ponto, registre-se, por relevante, que a habilitação jurídica deve ser limitada à comprovação de existência jurídica da pessoa e, quando for o caso, de autorização para o exercício da atividade que se pretende dela contratar.

32. Lado outro, imprescindível, em regra, a comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista da contratada, nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133/2021. Vejamos:

Art. 68. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

- I - A inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- II - A inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;





- III - A regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- IV - A regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- V - A regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- VI - O cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

33. Acerca dos requisitos de habilitação (inciso V), parece não haver maiores dificuldades. São aqueles exigidos de todo aquele que opta por participar de uma licitação/contratação pública e que se encontram previstos nos arts. 62 e ss. da Lei nº 14.133/2021 e encontram-se juntados ao processo em questão.

34. Ao final, ainda, deve ser apresentada a autorização da autoridade competente para a contratação e realização da despesa por inexigibilidade, a qual deve ser instruída com despacho motivado e mantida à disposição do público em sítio eletrônico oficial (art. 72, VIII e parágrafo único, da Lei n. 14.133/21).

35. Por fim, é necessário conferir a devida publicidade ao ato da autoridade competente que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato. E o meio eleito pela Lei nº 14.133/2021 para instrumentalizá-la compreende o sítio eletrônico oficial (art. 72, parágrafo único).

36. Assim, conforme todo o exposto, é certo que, desde que cumpridos os requisitos exigidos pela lei, a contratação poderá ser enquadrada enquanto hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do caput, do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021.

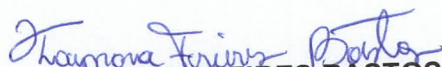
#### V. DA CONCLUSÃO:

37. Diante do exposto, considerando a justificativa apresentada pela SECRETARIA DE SAÚDE, órgão interessado, bem como a natureza do objeto a ser contratado pela via direta, e o atendimento ao que dispõe a legislação que rege a matéria, opina-se pela viabilidade jurídica da inexigibilidade da licitação pretendida, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

38. Ressalte-se que o presente parecer restringe-se aos aspectos legais do procedimento, ausente juízos de valor referentes aos aspectos econômico e técnico, nem da oportunidade e conveniência da decisão adotada.

É o parecer, S.M.J. À ciência da área consultente.

Tururu - CE., 26 de julho de 2024

  
**TAYNARA FREIRES BASTOS**  
Assessor(a) Jurídico  
OAB: 49.861

