



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA CAIADA

PMSC

Fls. 60

Rubrica

Mat. n°.: 4464

## PARECER JURÍDICO

**Processo Administrativo nº 417.002/2024.**

**Interessado:** Secretaria Municipal de Educação e Cultura.

**Modalidade:** Inexigibilidade de Licitação.

**Objeto:** Locação de imóvel, para ser utilizado como setor de almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação e Cultura de Serra Caiada.

**EMENTA:** Direito Administrativo. Direito Constitucional. Lei nº 14.133/21. Decreto Municipal nº 05/2023. Resolução nº 28/2020. Contratação Direta. Inexigibilidade de licitação. Locação de Imóvel. Possibilidade.

### **I - RELATÓRIO**

---

1. O presente Processo, trata-se de uma locação de imóvel, para ser utilizado como setor de almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação e Cultura de Serra Caiada/RN.

2. Depreende-se dos Autos a existência de Documento de Formalização de Demanda, Solicitação de Avaliação de Imóvel, Parecer da Comissão, Ficha do Imóvel, Documentos pessoais do proprietário do Imóvel, Certidão Negativa de Débitos do Imóvel, Certidão Negativa de Débitos Fiscais, Declaração de Inexistência de Imóveis Vagos e Disponíveis, Termo de Referência, Pesquisa Mercadológica, Análise da Comissão de Contratação do Município de Serra Caiada/RN, demais certidões negativas exaradas pelo número de CPF do proprietário do Imóvel, Minuta do Contrato Administrativo, entre outros



documentos anexados, tudo em um único processo de 59 (cinquenta e nove) páginas.

3. A pretensa contratação encontra arcabouço no artigo nº 74, §5º, em seus incisos de nº I, II, e III, da Lei nº 14.133/21.

4. É o que importa relatar.

## II - DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

---

### a) ASPECTOS GERAIS E PARÂMETRO DE PREÇOS

5. A Constituição Federal brasileira preconiza em seu artigo 37, XXI, a obrigatoriedade de processo licitatório para contratações públicas, ressalvadas algumas exceções especificadas em leis.

6. Assim, temos que uma das exceções referidas é a Inexigibilidade de Licitação, meio de contratação direta prevista no art. 74 da Lei nº 14.133/21, que pode ser utilizada **quando respeitadas algumas características devidamente comprovadas e ante a inviabilidade de competição.**

7. Segundo Fernanda Marinela, *a contratação direta, em caso de inexigibilidade de licitação, resulta da inviabilidade de competição, o que decorre da ausência de pressupostos que justificam a sua realização*, pressupostos esses lógicos, jurídico e fático.

8. Outrossim, a Lei nº 14.133/21, prevê em seu artigo de nº 74, V, que deve-se prosseguir com a Inexigibilidade de Licitação nos casos de **locação de imóvel**, em que for inviável a competição. 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**– grifos nossos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA CAIADA

PMSC
Fls. <u>62</u>
Rubrica <u>[assinatura]</u>
Mat. n°.: <u>[assinatura]</u>

9. Ademais, mais adiante, o §5º, em seus incisos, dispõem quanto a observância de requisitos, quais sejam eles:

§ 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.**

Desta maneira, conforme enxerga-se nos autos do processo administrativo, todos os documentos previstos nos incisos do parágrafo mencionado, encontram-se respectivamente nas fls. 05-13 (Avaliação do Bem), fls. 19 (Declaração de Inexistência de Imóveis Vagos e Disponíveis), e, fls. 24-25 (Da Justificativa da singularidade do imóvel, conforme se vê no termo de referência arrolado), e com isso, tornando o processo coberto de legalidade.

10. No presente caso, temos que a contratação direta pretendida justifica-se, pelas razões das localização do imóvel, as instalações prediais para guarnição de materiais, a sua segurança, pela rua onde localiza-se o mesmo, deter-se de câmeras de segurança, conforme justifica o Termo de Referência no tópico de nº 2, em que o setor requisitante trata de forma descritiva, as razões que o levaram a crer que o imóvel pretendo a ser locado, é o ideal para a atender as necessidades do órgão público municipal.

11. A doutrina mais qualificada destaca a importância de haver uma relação clara entre as necessidades da Administração e as características do imóvel selecionado para locação. Para isso, devem ser consideradas a natureza do bem escolhido, sua localização e as particularidades



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA CAIADA

PMSC

Fls. 63

Rubrica

Mat. n.º: 1464

ligadas ao interesse público envolvido. Nesse sentido, o professor Marçal Justen Filho esclarece com precisão essa questão, conforme demonstrado a seguir:

“As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. **Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.** Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. Grifos nossos.

Posto isso, tão somente observa-se que todos os quesitos foram plenamente preenchidos, de forma que, o presente procedimento encontra-se totalmente nos ditames Legais.

#### b) DOS REQUISITOS DO PROCESSO

12. Conforme demanda a norma legal, o Processo conta com Documento de Formalização de Demanda e Solicitação exaradas pelo Setor Requisitante, Termo de Referência onde há a pormenorização da execução do objeto, além da caracterização dos motivos da escolha e regras de habilitação.

13. Frise-se que o **Estudo Técnico Preliminar em âmbito Municipal, nos termos do art. 8º do Decreto Municipal de nº 05/2023, é opcional nos casos de Contratações Diretas previstas no art. 74 e 75 da Lei nº 14.133/21**, motivo pelo qual sua ausência no processo em análise não traz qualquer prejuízo à legalidade.

14. Notadamente no que diz respeito às orientações exaradas pela Advocacia Geral da União - AGU e Lei de Licitações e Contratos,



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA CAIADA

PMSC
Fls. <u>64</u>
Rubrica <u>[assinatura]</u>
Mat. n.º: <u>4404</u>

no processo encontramos a Abertura e Autuação de processo Administrativo (fls.37); Declaração de Adequação Orçamentária (fls.38); ato de enquadramento da Contratação Direta proposta por Inexigibilidade (fls. 39-41).

15. Passo seguinte, e não menos importante, não deixamos de analisar a normativa legal encartada na Resolução nº 28/2020 do Tribunal de Contas estadual, a qual estabelece o procedimento a ser adotado no caso de contratações diretas, delineado no art. 10, B, que assim dispõe:

b) em caso de contratação direta:

1. minuta do termo de contrato, quando for o caso;
2. O parecer da assessoria jurídica do órgão ou entidade contratante, com a manifestação acerca do exame e aprovação da minuta do termo de contrato, quando for o caso, nos termos do parágrafo único do art. 38 da Lei Nacional nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
3. termo de autorização de dispensa ou termo de declaração de inexigibilidade, expedido pela autoridade competente;
4. ato de ratificação da dispensa ou inexigibilidade, quando for o caso, em razão do que dispõe o caput do art. 26 da Lei Nacional nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
5. comprovante da publicação na imprensa oficial do ato de dispensa ou de inexigibilidade nos casos previstos no caput do art. 26 da Lei Nacional nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
6. documentação comprobatória da idoneidade do contratado, para efeito de sua qualificação, aplicando-se, no que couber, o disposto nos arts. 27 a 33 da Lei Nacional nº 8.666, de 21 de junho de 1993;



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA CAIADA

PMSC
Fls. <u>05</u>
Rubrica <u>[assinatura]</u>
Mat. n°.: <u>1404</u>

7. pareceres técnicos ou jurídicos emitidos sobre a dispensa ou inexigibilidade, nos termos do inciso VI do art. 38 da Lei Nacional nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
  8. ato caracterizador da situação emergencial ou calamitosa, ou, quando for o caso, ato governamental de decretação da situação emergencial ou calamitosa, quando se tratar de dispensa de licitação fundamentada no inciso IV do art. 24 da Lei Nacional nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
  9. atestado de comprovação de exclusividade de produtor, empresa ou representante comercial, passado por entidade idônea, dentre as referidas no inciso I do art. 25 da Lei Nacional nº 8.666, de 21 de junho de 1993, quando se tratar de inexigibilidade de licitação fundada no citado inciso;
  10. documentação comprobatória da notória especialização do contratado, obedecida a definição constante do § 1º do art. 25 da Lei Nacional nº 8.666, de 21 de junho de 1993, quando se tratar de inexigibilidade de licitação fundamentada no inciso II do citado artigo;
  11. documentos comprobatórios da consagração do contratado por parte da crítica especializada ou da opinião pública, quando se tratar de inexigibilidade de licitação fundamentada no inciso III do art. 25 da Lei Nacional nº 8.666, de 21 de junho de 1993; e
  12. documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados, quando for o caso; - grifos nossos.
16. Do exposto, concluímos que até o momento da análise documental por esta procuradoria, o processo conta com os documentos



pertinentes à contratação sugerida, e desde já pontua a necessidade da Comissão de Contratação que está conduzindo o processo deve atentar ao cumprimento dos pontos supracitados na condução do processo.

**c) DA CARACTERIZAÇÃO DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO**

17. De mais a mais, alinhado à legislação atual, a qual permite a contratação direta quando houver comprovação de que a competição é inviável, justificado pela aquisição ou locação de imóvel, temos que no processo em análise foram anexados documentos que comprovam o preenchimento dos requisitos essenciais à configuração da inexigibilidade pretendida.

18. Diante do exposto, fica evidente que o imóvel a ser locado por meio deste processo administrativo atende plenamente às demandas da secretaria municipal. Conforme demonstrado e anexado, além de estar em total conformidade com os requisitos legais, o imóvel corresponde exatamente às especificações definidas pelo órgão público, **arraçando assim a escolha pela contratação direta por Inexigibilidade**

19. Saliente-se ainda que, é possível identificar nos autos, a comprovação de idoneidade do dono do imóvel às fls. 42-45, em cumprimento parcial da habilitação proposta no Termo de Referência, **devendo ser analisado, por ocasião da contratação, os demais requisitos de habilitação.**

20. No caso em apreço, a minuta do Contrato encontra-se bem descrita, traduzida em modelo sugerido pela Própria Advocacia Geral da União, estando coerente à legislação aplicável, principalmente no que diz respeito à cláusula 92 da Lei nº 14.133/21.

21. Finalmente, as regras para o processo de contratação direta encontram-se arraigadas no art. 74 da Lei nº 14.133/2021, de modo que a presente análise jurídica cuidou de observar o cumprimento ou não dos requisitos até a fase em que o processo encontra-se.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA CAIADA

PMSC

Fls. 07

Rubrica [assinatura]

Mat. n°.: [assinatura]

### III - CONCLUSÃO

---

22. Por tudo que foi exposto, salvo melhor juízo, compreendo que o Processo Administrativo de nº 417.002/2024, no que diz respeito à garantia dos Princípios que regem a Administração Pública na área de Licitações e Contratos Administrativos, limitando-se a análise dos Autos à fase em que encontra-se a pretensa contratação, qual seja, Contratação Direta proposta, atendeu aos requisitos legais propostos.

Serra Caiada/RN, 16 de setembro de 2024.

Râmida Raiza De Oliveira Pereira Gonçalves  
Procuradora Geral  
OAB/RN nº 14.285