PARECER DO AGENTE DE CONTRATAÇÃO
E EQUIPE DE APOIO

Assunto: Inexigibilidade de Licitação
Processo: 003/2025
Referência: Locação de imóvel tipo galpão, com a finalidade de servir como depósito para armazenamento de objetos da Prefeitura e Fundos de Augustinópolis/TO.

A Secretária Municipal de Administração e Desenvolvimento Econômico encaminhou toda a documentação necessária e solicitou, através de Documento de Formalização de Demanda - DFD datado de **30/12/2025**, abertura do processo de contratação de pessoa física para a locação de imóvel tipo galpão, com a finalidade de servir como depósito para armazenamento de objetos da Prefeitura e Fundos de Augustinópolis/TO.

Em sua solicitação a titular da pasta, apresenta todas as justificativas da necessidade da locação. Fez acompanhar a sua solicitação toda a documentação do proprietário e do imóvel a ser locado, apresentou termo de referência e justificativas para a locação requerida.

O Prefeito Municipal aprovou o Estudo Técnico Preliminar, bem como o Termo de Referência apresentado e determinou a tomada de providências para a locação de imóvel tipo galpão, com a finalidade de servir como depósito para armazenamento de objetos da Prefeitura e Fundos de Augustinópolis/TO.

O agente de contratação e equipe de apoio diante destas informações apresenta o seguinte Parecer, levando em consideração os fundamentos tipificados no **Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021**.

I – DOS ASPECTOS PRELIMINARES

A licitação é o procedimento administrativo pelo qual a Administração Pública compra, vende, loca, contrata empresas prestadoras de serviços, através da escolha da proposta mais vantajosa ao interesse público, bem como às suas conveniências e necessidades. Existem, todavia, casos em que esse procedimento licitatório poderá ser dispensável, dispensado ou até mesmo ***inexigido***, dependendo da situação concreta apresentada para análise.

Os casos de inexigibilidade do certame licitatório vêm disciplinados no artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, com suas alterações. A hipótese trazida pelo **art. 74, inciso V** do mesmo diploma legal prevê a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. A inexigibilidade de licitação diz respeito às hipóteses em que a competição é inviável, ou seja, quando há impossibilidade jurídica de competição entre contratantes, quer pela natureza específica do negócio, quer pelos objetivos sociais visados pela Administração. Tais hipóteses estão arroladas, exemplificativamente, no art. 74 da Lei 14.133/2021.

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Há de se atentar, neste contexto, que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de licitação inexigível. Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

II - RAZÃO DA ESCOLHA DO IMOVEL

A escolha do imóvel a ser locado amolda-se nas necessidades desta prefeitura, onde a instalação pretendida fora escolhida levando-se em conta o espaço físico (conforme expõe o Laudo

Técnico acostado aos autos), pois é amplo, bem como a sua localidade, ressaltando, ainda, a logística operacional de administração das atividades ali pretendidas.

Considerando o que nos remete a Constituição de 1988, que prevê no âmbito da Administração Pública, além de obediência a princípios constitucionais como o da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, em seu artigo 37, inciso XXI contração por intermédio de licitação pública, bem como ratifica o artigo 51 da Lei Federal nº 14.133/2021.

> "Artigo 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários".

III - RAZÃO DO VALOR

Considerando as informações extraídas do Termo de Referência e das documentações acostadas pela Unidade Demandante, o imóvel em questão, em nome da pessoa física, Sr. **ARMANDO PAULINO DA ROCHA**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 15.837, órgão expedidor SSP-TO, inscrito no CPF sob nº 412.764.343-91, residente e domiciliado na Rua Santos Dumont, n° 1012, Centro, Augustinópolis/TO, teve o valor mensal do aluguel avaliado, mediante laudo técnico juntado aos autos, em 3.000,00 (três mil reais) mensais. Em tratativas com o Locador, ficou acordado esse valor por um período de 12 (doze) meses, totalizando R$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais). Também se encontra acostados aos autos a declaração de inexistência de imóvel público vago e disponível que atendam ao objeto desta contratação.

O artigo 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

IV – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Pelo aduzido, trata-se de cabimento, smj, de ***INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO*** a aludida contratação, prevista no Art. 74, inciso V, da Lei n°. 14.133/2021, vez que a competição se revela inviável, vejamos ***"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.

É imperioso atentar-se, ainda, ao § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 o qual pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

> § 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.

O primeiro deles diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma 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. Esse entendimento serve de diretriz para todos os tribunais de contas do país, os quais vêm se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no

mercado. Com relação ao prazo necessário para a amortização dos investimentos realizados no imóvel, este deve ser avaliado pela Administração antes de se firmar o contrato de aluguel.

Também, deve ser certificado a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

> "Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo".

Os imóveis a serem locados necessitam ser avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também para analise do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança.

Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade e, nesse sentido, observando os autos do planejamento, constata-se que os pontos em analise foram devidamente cumpridos e juntados na inicial da demandante.

V – DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no art. 62 da Lei 14.133/2021, porém, excepcionalmente, a lei de regências prevê a possibilidade de dispensa de alguns dos documentos, conforme art. 70, III da Lei 14.133/2021.

A propósito, há recomendação do Tribunal de Contas da União nesse sentido:

> "Deve ser observada a exigência legal (art. 62 da Lei 14.133/2021) e constitucional (art. 195, § 3º, da CF) de que nas licitações públicas, mesmo em casos de dispensa ou inexigibilidade, é obrigatória a comprovação por parte da empresa contratada de: Certidão Negativa de Débito (INSS – art. 47, inciso I, alínea a, da Lei nº 8.212, de 1991); Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais (SRF-IN nº 80, de 1997); e Certificado de Regularidade do FGTS (CEF) (art. 27 da Lei nº 8.036, de 1990).[1]

Consigna-se que a contratada demonstrou habilmente sua habilitação, conforme documentos apresentados e anexos aos autos.

VI – CONCLUSÃO

Do presente estudo e análise do arcabouço documental disponibilizado, conclui-se que, tendo em vista que a regra imposta constitucionalmente para as contratações efetuadas pela Administração é a de realização de licitação, será após a definição do objeto a ser contratado e a definição das condições contratuais que se verificará o enquadramento da questão em alguma das hipóteses de inexigibilidade de licitação previstas na Lei 14.133/2021, a presente pretensão atende os quesitos legais por inexigibilidade.

Conforme jurisprudência do Tribunal de Contas da União[2]:

[1] TCU - Acórdão 260/2002 Plenário
[2] Acórdão n° 994/2006 do Plenário sendo relator o Ministro Ubiratan Aguiar

> "**Identifica-se a necessidade, motiva-se a contratação**, para, então, partir-se para a verificação da melhor forma de sua prestação. Ou seja, a decisão pela contratação direta, **por inexigibilidade** ou dispensa, é posterior a toda uma etapa preparatória que deve ser a mesma para qualquer caso. A impossibilidade ou a identificação da possibilidade da contratação direta, como a melhor opção para a administração, só surge após a etapa inicial de estudos. Como a regra geral é a licitação, a sua dispensa ou **inexigibilidade configuram exceções**. Como tal, portanto, não podem ser adotadas antes das pesquisas e estudos que permitam chegar a essa conclusão."

As hipóteses de inexigibilidade de licitação se fundamentam na inviabilidade de competição, sendo que a inviabilidade de competição não decorre apenas da inexistência de diversos sujeitos ou objetos, mas também da natureza do objeto a ser contratado.

Verifica-se que, inclusive nos casos de inexigibilidade de licitação devem ser observados todos os preceitos legais e constitucionais a fim de que seja efetuada a melhor contratação de forma a atender ao interesse público. Além disso, deverão ser observados todos os requisitos de habilitação e contratação, justificativa da contratação e do preço e disponibilidade de recursos.

Conforme exposto, a justificativa do preço é necessária e essencial no procedimento de inexigibilidade de licitação a fim de evitar o superfaturamento do preço, já que não poderá haver elevação dos preços simplesmente em razão da necessidade da Administração e da ausência de competidores. A composição do preço deverá ser demonstrada e compatível com o mercado, como de fato ficou demonstrado por meio de Parecer de Avaliação Imobiliária – Laudo de Avaliação juntado aos autos.

Portanto Senhor Prefeito, este é o entendimento do agente de contratação e equipe de apoio, SMJ, pelas razões expostas neste documento, onde sugerimos ainda, que o presente parecer, bem como todo o acervo documental seja encaminhado ao Assessor Jurídico desta Prefeitura Municipal, para apreciação e que, também, seja disponibilizada à Controladoria Municipal, para a elaboração de pareceres técnicos sobre o assunto e, entendendo pela legalidade da contratação, encaminhe a Autoridade Demandante para que proceda com a devida ratificação e homologação dos atos e contratação requerida.

Augustinópolis/TO, 05 de fevereiro de 2025.

RALSONATO GONÇALVES SANTANA
Agente de Contratação

CARLOS ANTONIO DA SILVA
Equipe de Apoio

WALTENMY GOMES MARQUES
Equipe de Apoio