



Parecer Jurídico ASSEJUR nº 002/2025

Interessado: Conselho Tutelar

Data de Emissão: 07 de janeiro de 2025

Assunto: Locação de Imóvel para funcionamento e atendimento do Conselho Tutelar – Inexigibilidade de Licitação

I – RELATÓRIO

Preliminarmente, registra-se que seguem ao Processo 2815-24-IBR-CLI, os seguintes documentos:

- a) Documento de formalização de demanda – DFD;
- b) Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- c) Proposta comercial;
- d) Documentos de comprovação de valor de mercado;
- b) Documentos de habilitação do proprietário do imóvel;

Tais documentos fazem parte da chamada fase preparatória da licitação, devendo, portanto, observar, na medida do possível, o art. 18, caput, da Lei nº 14.133/21.

Oportuno ressaltar que este opinativo não se manifestará sobre os aspectos técnicos e orçamentários do procedimento em epígrafe, restringindo-se tão somente à análise jurídica da licitação postulada.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A contratação realizada pela Administração Pública se sujeita, em regra, à licitação, assentada nos fundamentos da moralidade administrativa e da igualdade de oportunidades.

Nesse sentido, dispõe o artigo 37, inciso XXI da Constituição da República, *in verbis*:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que



estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Daí se percebe que o próprio dispositivo constitucional vem a ressaltar os casos em que a regra do prévio procedimento licitatório não é aplicada, prevendo desta maneira a possibilidade da contratação direta em casos excepcionais e devidamente previstos em lei.

Cumprido ressaltar que, em que pese a norma permite algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

Em análise aos autos remetidos para esta Assessoria Jurídica, visam a realização de inexigibilidade de licitação para execução de aluguel de imóvel, para funcionamento do Conselho Tutelar do município de Ibirubá/RS.

Nesse sentido, de acordo com a Lei Federal nº 14.133/21, poderá ser inexigível a licitação para contratação de obras, serviços, equipamentos e outros bens, nos termos do art. 74¹, nos casos em que se tratar de compra ou locação de imóvel.

Por seu turno, o município de Ibirubá possui a locação de imóveis regulamentado pelo Decreto Municipal nº 4.782/2023, que em seu art. 22 estabelece os procedimentos para instrução processual da inexigibilidade de licitação deste objeto. Vejamos:

Art. 22. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

- I - documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, 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;

¹ 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.



VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço, se for o caso;

VIII - autorização da autoridade competente.

§ 1º O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do Município.

§ 2º A instrução do procedimento poderá ser realizada por meio de sistema eletrônico, de modo que os atos e os documentos de que trata este artigo, constantes dos arquivos e registros digitais, serão válidos para todos os efeitos legais.

§ 3º Deverão ser observados os seguintes requisitos, que serão juntados à instrução processual de que trata o caput:

I - avaliação prévia do bem, nos termos do inciso II do art. 22, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela; e

III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

§ 4º Após a emissão do laudo de avaliação do imóvel deverá ser solicitado ao Proprietário do Imóvel, declaração de que ele concorda com o valor avaliado para que o processo possa dar seguimento frutífero.*

Levando-se em consideração os documentos que instruem o presente procedimento, e aqueles que são necessários para a tramitação de aquisições diretas (art. 72 da Lei 14.133/21 e art. 22 do Decreto Municipal nº 4.782/23).

II.1 - Exigências Satisfeitas:

- a) **Documentos de Oficialização de Demanda:** o processo veio acompanhado de DFD, Estudo Técnico Preliminar a fim de oficializar a necessidade da contratação e contendo todos os dados informadores para subsidiá-la, nos termos da legislação aplicável.
- b) **Estimativa de despesa e justificativa de preço:** o valor da presente contratação foi avaliado pelo setor competente e verificado contratações similares. Salienta-se que fica excluída da análise deste parecer a verificação da compatibilidade dos preços fixados com os de mercado, já que estes são objeto de pesquisa e valoração exclusiva do setor técnico competente solicitante da contratação;
- c) **Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido:** A Lei Federal nº 14.133/21 estabelece que a realização de licitação depende da previsão de recursos orçamentários que assegurem o pagamento



das obrigações decorrentes de obras ou serviços a serem executadas no exercício financeiro em curso, de acordo com o respectivo cronograma. No presente caso, consta, junto ao pedido de compra nº 0063/2024 a declaração de existência de recursos pelo setor de contabilidade do município.

- d) Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária:** foram anexados aos autos os documentos do proprietário do imóvel.
- e) Razão da escolha do contratado:** Foram apresentados junto ao DFD, ETP a justificativa da escolha do imóvel.
- f) Autorização da autoridade competente:** No que diz respeito ao presente requisito, junto ao consta a autorização da despesa pelo Prefeito Municipal Abel Grave, gestor anterior.

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

§ 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.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Nos autos deste processo analisado, verificou-se que as autoridades competentes juntaram as justificativas da singularidade do imóvel, avaliação prévia e certificação da inexistência de imóveis públicos vagos, atendendo ao §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021. Não



sendo de responsabilidade desta assessoria opinar quanto ao mérito administrativo destes documentos.

III. CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, esta Assessoria Jurídica OPINA pela viabilidade da presente contratação, através de Inexigibilidade de Licitação, SEM RESSALVAS.

No que diz respeito ao requisito da publicidade, cumpre ao Departamento de Compras e Licitações realizar a divulgação e manutenção do inteiro teor do procedimento no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP (art. 54 da lei nº. 14.133/21).

É o parecer.

À consideração superior.

Ibirubá/RS, 07 de janeiro de 2025.

Karina Wilm Doninelli
Assessora Jurídica
OAB/RS 109.412

ASSINATURA ELETRÔNICA

Complemento de assinaturas presentes no documento

Código para verificação: 677d-7377-61ba-0d00-08d6-db5e

Assinado por **Karina Doninelli** em 07/01/2025 às 15:33:37
Identificador Único: **PGSPeL37EAczzkVaBjPSpY**

Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://ibiruba.aprova.com.br/consulta?documentAuthenticatorCode=677d-7377-61ba-0d00-08d6-db5e>
