

A Sua Senhoria o Senhor
Assessor Jurídico do Fundo Municipal de Saúde do Município de Brejão/PE.

Assunto: Parecer. Análise Jurídica. Possibilidade. Inexigibilidade. Fase Interna.

Objeto: CONSTITUI OBJETO A LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, NA ZONA URBANA PARA SEDIAR AS INSTALAÇÕES DA FARMÁCIA CENTRAL MUNICIPAL E DO DEPÓSITO DESTINADOS A ATENDER AS DEMANDAS DA UNIDADE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA – FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE- FMS DO MUNICÍPIO DE BREJÃO/PE, POR UM PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES E ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NESTE TERMO DE REFERÊNCIA.

Fundamentação: A locação de imóvel se fundamenta no art. 74, do inciso V, § 5º, c/c art. 51, da Lei Federal nº 14.133, de 21.04.2021, que dispõe sobre a locação de imóvel, assim destina-se ao atendimento das finalidades precípuas da administração do Fundo Municipal de Saúde – FMS, e Decreto Municipal nº 04/2024, e demais alterações.

Unidade Requisitante: Secretaria Municipal de Saúde-SMS.
Fundo Municipal de Saúde – FMS.

Ilustríssimo Senhor Assessor,

Cumprimentando-o cordialmente, encaminho e solicito de V.S^a, que seja analisado para emissão do Parecer com análise Jurídica acerca da possibilidade e legalidade para procedimento em andamento do processo administrativo para objeto acima, nos termos da fundamentação específica, ou que possa especificar.

Conforme solicitação da Secretaria Municipal Requisitante, documentação anexa, necessita de um espaço físico adequado para o fornecimento de serviço público com vistas a propiciar o acesso à saúde por intermédio da Farmácia Central e depósito, viabilizando o atendimento das demandas no tocante ao público-alvo que necessita de medicamentos distribuídos pela Administração. Ademais, é imprescindível que seja um bem imóvel capaz de alocar todos os medicamentos e insumos ligados à distribuição aos munícipes, assim, sendo favorecidos por esse serviço público, uma vez que se trata, em sua grande maioria de pessoas.

Neste contexto, buscamos a colaboração da Assessoria Jurídica para esclarecer a dúvida que se apresenta, refere-se à necessidade acerca da fundamentação e legalidade, encontra-se em conformidade com as normativas para fases seguintes com objetivo da contratação.

O Agente de Contratação tem como objetivo assegurar a transparência e conformidade de todos os processos relacionados à aplicação da Lei Federal n. 14.133/2021, e Decreto Municipal n. 04/2024 e alterações posteriores.

Dessa forma, é imprescindível obtermos um Parecer com análise Jurídica fornecido pela Assessoria Jurídica, para orientar na contratação atendendo aos princípios que regem Administração – art. 37, *caput*, da CRFB/1988, e art. 5º, da Lei nº 14.133/2021.

Ressaltamos que este respaldo técnico jurídico é crucial para o correto andamento dos procedimentos da referida Lei e demais normativos, supletivamente os princípios da Teoria Geral dos Contratos e Disposições do Direito Público.

Agradecemos antecipadamente pela atenção dispensada a esta solicitação.



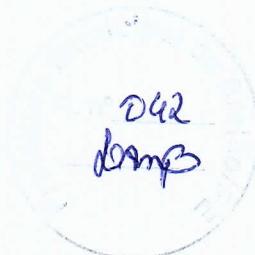
Após a análise, solicitamos o encaminhamento do Parecer Jurídico a Autoridade Superior para os devidos fins.

Sendo o que tinha para o momento, subscrevo-me.

Departamento de Licitações e Contratos.
Brejão-PE, em 14 de maio de 2025.



José Ildon Tavares Bezerra Júnior
Agente de Contratação
Portaria n. 0144/2025.



Parecer Jurídico Referencial (Prévio)

PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº 015/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 009/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA ZONA URBANA PARA SEDIAR AS INSTALAÇÕES DA FARMÁCIA BÁSICA CENTRAL MUNICIPAL E DEPÓSITO VINCULADO A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE – FMS DESTINADOS A ATENDER AS DEMANDAS DA UNIDADE ADMINISTRATIVA – FMS DO MUNICÍPIO DE BREJÃO/PE.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. OBSERVÂNCIA DO ART. 74, V DA LEI FEDERAL Nº 14.133/21. OPINIÃO PELA POSSIBILIDADE.

DO RELATÓRIO

O presente cuida de Parecer Jurídico solicitado pelo ontratação do Município de Brejão, sobre a possibilidade de contratação direta, por processo de inexigibilidade de licitação com objetivo de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA ZONA URBANA PARA SEDIAR AS INSTALAÇÕES DA FARMÁCIA BÁSICA CENTRAL MUNICIPAL E DEPÓSITO VINCULADO A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE – FMS DESTINADOS A ATENDER AS DEMANDAS DA UNIDADE ADMINISTRATIVA – FMS DO MUNICÍPIO DE BREJÃO/PE.**

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.





044
Damp

O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

Nesse sentido também é o entendimento do TCU:

“344. Há entendimentos nesta Corte no sentido de que não se pode responsabilizar o parecerista jurídico pela deficiência na especificação técnica da licitação, já que tal ato é estranho à sua área de atuação, à exemplo do Acórdão 181/2015-TCU-Plenário, de relatoria do Ministro Vital do Rego. Além desse, o Relatório do Ministro Raimundo Carreiro que fundamentou o Acórdão 186/2010-TCU-Plenário também segue essa linha de entendimento, especificando a função do parecer jurídico: 'O parecer da assessoria jurídica constitui um controle sob o prisma da legalidade, isto é, a opinião emitida atesta que o procedimento respeitou todas as exigências legais. O parecerista jurídico não tem competência para imiscuir-se nas questões eminentemente técnicas do edital.' (Acórdão TCU 1492/21)

Oportuno esclarecer que o exame deste órgão de assessoramento jurídico é feito nos termos do art. 53, I, II e 72, III da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação em si.

É o relatório.

DA ANÁLISE JURÍDICA



Preliminarmente, cumpre destacar que compete a esta Assessoria Jurídica Especializada, única e exclusivamente, prestar consultoria, sendo este parecer meramente opinativo, sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos a conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira, salvo hipóteses teratológicas.

Em regra, a Constituição Federal determinou no art. 37, inciso XXI, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação.

No tocante aos processos licitatórios, observa-se a aplicabilidade e vigência eminentemente da Lei Federal nº 14.133/21, que é a norma que trata dos procedimentos licitatórios e contratos com a Administração Pública, Direta e Indireta.

Assim, em se tratando das contratações feitas pelo ente público, deve-se observar sempre os princípios que regem a administração pública.

Em análise aos autos remetidos para análise desta Assessoria Jurídica Especializada, visam a realização de inexigibilidade de licitação, visando realizar o **aluguel de imóvel**, com fins servir à municipalidade.

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. 72 Lei das Licitações, nos casos em que se tratar de compra ou locação de imóvel.

O dispositivo é cristalino ao indicar os documentos necessários para instruir o processo:





066
DAMP

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.

Constam nos autos:

1. o documento de formalização de demanda (DFD);
2. o estudo técnico preliminar (ETP);
3. o estudo de riscos (MAPA DE RISCOS);
4. o termo de referência (TR);
5. o parecer técnico da controladoria geral;

Restam a ser juntado aos autos

6. a demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;





7. os documentos da parte contratada e a comprovação de que preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínimas necessárias;
8. documentos do imóvel, de constituição e regularidade;
9. a razão da escolha do contratado;
10. a justificativa de preço;
11. a autorização da autoridade competente.

Assim, diante da ausência de procedimentos e requisitos formais e materiais, parecerei de forma genérica para não obstacular a celeridade da demanda, restando obrigado a comissão dar atendimento ao preenchimento das lacunas acima destacadas.

Importante ressaltar que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, e por isso a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Em que pese a norma permitir 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

A Lei Federal nº 14.133, de 2021, estabeleceu que fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 da referida lei e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, conforme previsto no caput do art. 18.



A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características **do imóvel** escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho¹, veja-se:

“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.”

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:

¹ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.





069
deanf

- 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.

Observo nos autos que o pretendente da locação, Secretário Municipal de Administração, atestou na comunicação interna de solicitação de locação de imóvel, que a municipalidade não disponha de imóveis para atender o pleito, e juntou, ao pedido, certificação da inexistência expedida pelo Secretário Municipal de Administração, atendendo à exigência da Lei.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é **única e exclusiva do gestor**, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado.

Nos autos deste processo analisado, verificou-se que as autoridades competentes juntaram aos autos **justificativa da necessidade de locação e a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos**, atendendo ao §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021, restando a **singularidade do imóvel**.

Concernente à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, faz-se necessária a juntada aos autos da solicitação financeira, com a declaração de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA), **embora a referência tenha sido feita**





pele **Secretário Municipal de Administração**, quando da **justificação da necessidade do pleito**.

A razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. Justificada a escolha do imóvel, por consequência, estará devidamente justificada a escolha do(a) contratado(a).

A justificativa de preços, há de ser feita mediante avaliação prévia do imóvel pela autoridade competente, que emitirá parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado.

Ainda que caiba ao gestor, em sua margem discricionária, escolher o imóvel que atenda as necessidades da administração pública, deve observar os requisitos fixados em lei para balizar sua conduta.

O objeto da presente inexigibilidade, portanto, aparentemente se enquadra na hipótese legal ora referida.

Cabe a administração pública, no entanto, verificar se a presente contratação atende aos requisitos elencados em lei.

De forma didática, Marçal Justen Filho (2009) estabelece os seguintes critérios:

- a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais;



- c) compatibilidade do preço (do aluguel) com os parâmetros do mercado;

DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, conclui-se, salvo melhor juízo, que é devidamente possível a contratação direta por inexigibilidade, de imóvel locado para atender a demanda da administração pública, após seus pressupostos de regularidade jurídica dos autos devidamente atendidos conforme destacado no parecer, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise desta assessoria jurídica especializada, podendo o processo produzir os efeitos jurídicos pretendidos, a realização do aluguel do imóvel, nos termos expostos no processo, com fulcro no art. 72 e art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Brejão/PE, aos 14 de maio de 2025

RENATO CURVELO ADVOCACIA, ASSESSORIA E CONSULTORIA

Assessoria Jurídica Especializada

Renato Vasconcelos Curvelo

ADVOGADO



**RENATO
CURVELO**
ADVOCACIA



A Sua Senhoria o Senhor
Controlador Geral do Município de Brejão/PE.

052
Damp

Assunto: Parecer. Análise Técnica. Possibilidade. Inexigibilidade. Fase Interna.

Objeto: CONSTITUI OBJETO A LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, NA ZONA URBANA PARA SEDIAR AS INSTALAÇÕES DA FARMÁCIA CENTRAL MUNICIPAL E DO DEPÓSITO DESTINADOS A ATENDER AS DEMANDAS DA UNIDADE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA – FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE- FMS DO MUNICÍPIO DE BREJÃO/PE, POR UM PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES E ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NESTE TERMO DE REFERÊNCIA.

Fundamentação: A locação de imóvel se fundamenta no art. 74, do inciso V, § 5º, c/c art. 51, da Lei Federal nº 14.133, de 21.04.2021, que dispõe sobre a locação de imóvel, assim destina-se ao atendimento das finalidades precípuas da administração do Fundo Municipal de Saúde – FMS, e Decreto Municipal nº 04/2024, e demais alterações.

Unidade Requisitante: Secretaria Municipal de Saúde-SMS.
Fundo Municipal de Saúde – FMS.

Ilustríssimo Senhor Assessor,

Cumprimentando-o cordialmente, encaminho e solicito de V.S^a, que seja analisado para emissão do Parecer com análise Técnica acerca da possibilidade e legalidade para procedimento em andamento do processo administrativo para objeto acima, nos termos da fundamentação específica, ou que possa especificar.

Conforme solicitação da Secretaria Municipal Requisitante, documentação anexa, necessita de um espaço físico adequado para o fornecimento de serviço público com vistas a propiciar o acesso à saúde por intermédio da Farmácia Central e depósito, viabilizando o atendimento das demandas no tocante ao público-alvo que necessita de medicamentos distribuídos pela Administração. Ademais, é imprescindível que seja um bem imóvel capaz de alojar todos os medicamentos e insumos ligados à distribuição aos munícipes, assim, sendo favorecidos por esse serviço público, uma vez que se trata, em sua grande maioria de pessoas.

Neste contexto, buscamos a colaboração da Controladoria Geral para esclarecer a dúvida que se apresenta, refere-se à necessidade acerca da fundamentação e legalidade, encontra-se em conformidade com as normativas para fases seguintes com objetivo da contratação.

O Agente de Contratação tem como objetivo assegurar a transparência e conformidade de todos os processos relacionados à aplicação da Lei Federal n. 14.133/2021, e Decreto Municipal n. 04/2024 e alterações posteriores.

Dessa forma, é imprescindível obtermos um Parecer com análise Técnica fornecido pela Controladoria Geral, para orientar na contratação atendendo aos princípios que regem Administração – art. 37, *caput*, da CRFB/1988, e art. 5º, da Lei nº 14.133/2021.

Ressaltamos que este respaldo técnico é crucial para o correto andamento dos procedimentos da referida Lei e demais normativos, supletivamente os princípios da Teoria Geral dos Contratos e Disposições do Direito Público.



Agradecemos antecipadamente pela atenção dispensada a esta solicitação.

Após a análise, solicitamos o encaminhamento do Parecer Técnico a Autoridade Superior para os devidos fins.

Sendo o que tinha para o momento, subscrevo-me.

Departamento de Licitações e Contratos.
Brejão-PE, em 14 de maio de 2025.



José Ildon Tavares Bezerra Junior
Agente de Contratação
Portaria n. 0144/2025.

053
doamp

