

A Sua Senhoria o Senhor
Procurador / Assessor Jurídica do Município de Brejão-PE.

Assunto: Parecer Jurídico. Possibilidade de Contratação Direta.

Objeto: A locação de 01 (um) imóvel, na zona urbana, para sediar a Secretária de Cultura, destinado a atender as demandas da Secretária de Cultura município de brejão-pe.

Vigência: 12 (doze) meses.

Fundamentação: Observado o disposto, deverá considerar os seguintes normativos: art. 74, inc. V, c/c 5º, e art. 72, da Lei Federal n. 14.133, de 01/04/2021; Leis Complementares n. 123, de 14/12/2006, e n. 147, de 07/08/2014; Decretos Municipais n. 04, de 04/01/2024, e n. 031, de 05/12/2017 e legislação pertinente e consideradas as alterações posteriores das referidas normas.

Unidade solicitante: Secretária Municipal de Cultura.

Ilustríssimo Senhor Procurador,

Cumprimentando-o cordialmente, pelo presente, encaminho e solicito de VS., que seja analisada para emissão do Parecer Jurídico acerca da possibilidade da utilização para Contratação Direta através de Inexigibilidade de Licitação amparada no que dispõe Lei Federal n 14.133/2021, no seu art. 74, inciso V.

Considerando que a Cultura é essencial para a uma melhor Política Pública, reconhecida pela Constituição Federal do Brasil de 1988 (Arts. 23, III, IV, V; 24, IX e VII – de competência comum, legislar, proteger e desenvolver; 29, - Lei Orgânica, 30, IX – promover; 215 até 216 – Seção II - Cultura e 221, I, II e III – comunicação e promoção CF/1988), destinada para quem dela necessitar, ou seja, famílias e/ou pessoas em e/ou da Secretária de Cultura.

A demanda ora em análise refere-se ao objeto da locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Secretária de Cultura, vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada instituição. É importante frisar que o imóvel atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Desta feita, faz-se imprescindível a manutenção da locação, para dar continuidade aos serviços e atividades culturais realizadas por intermédio das atividades do Secretária de Cultura, visto que local divergente do centro urbano da cidade causará danos ao atendimento e a finalidade da Secretária de Cultura.

É praxe da administração a resolução e observância aos Princípios que norteiam a Administração Pública e as deliberações dos Órgãos de Fiscalização.

Após a análise, solicitamos o encaminhamento do Parecer, para os devidos fins. Agradecemos antecipadamente pela atenção dispensada a esta solicitação.

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





PREFEITURA DE
BREJÃO
GOVERNO DO POVO

Departamento Municipal de Licitações e Contratos Município de Brejão-PE, em 05 de maio de 2025.

José Ildon Tavares Bezerra Junior
José Ildon Tavares Bezerra Junior
Agente de Contratação
Portaria N° 144/2025

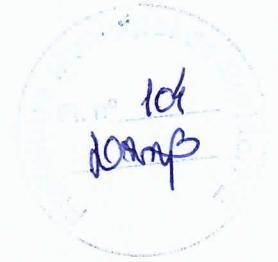


PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud-it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/21-20250728165631.pdf>
assinado por: idUser:433

Praça Melquiades Bernardo, 1 - Centro | 55.325-000 | Brejão-PE.
NPJ/MF: 10.131.076/0001-00



licitacao@brejao.pe.gov.br



Parecer Jurídico Referencial (Prévio)

PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº 033/2025 - FMAS

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 018/2025 - FMAS

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA ZONA URBANA PARA SEDIAR A SECRETARIA DE CULTURA, DESTINADO A ATENDER AS DEMANDAS E NECESSIDADES DA SECRETARIA DE CULTURA 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 A SECRETARIA DE CULTURA, DESTINADO A ATENDER AS DEMANDAS E NECESSIDADES DA SECRETARIA DE CULTURA 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.

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:

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:

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;

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



- 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 comercial 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 pelo 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.

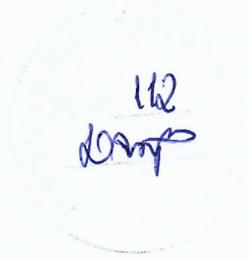
O objeto da presente inexigibilidade, portanto, aparentemente se enquadra na hipótese legal ora referida.

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 05 de maio de 2025

RENATO CURVELO ADVOCACIA, ASSESSORIA E CONSULTORIA

Assessoria Jurídica Especializada
Renato Vasconcelos Curvelo
ADVOGADO



**RENATO
CURVELO**
ADVOCACIA

