



Parecer Jurídico Referencial (Prévio)

PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº 024/2026

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 006/2026

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, NA ZONA URBANA, DO TIPO GARAGEM, COM A FINALIDADE DE SERVIR COMO AMBIENTE FÍSICO DE CONVÍVIO DE ALUNOS DA REDE MUNICIPAL PARA EXECUÇÃO DO PROJETO "MOVIMENTO QUE EDUCA, ESPORTE QUE TRANSFORMA" DE INICIATIVA DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BREJÃO/PE, NAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DESCRITAS NESTE TERMO DE REFERÊNCIA.

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 pela contratação do Município de Brejão, sobre a possibilidade de contratação direta, por processo de inexigibilidade de licitação com objetivo de **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, NA ZONA URBANA, DO TIPO GARAGEM, COM A FINALIDADE DE SERVIR COMO AMBIENTE FÍSICO DE CONVÍVIO DE ALUNOS DA REDE MUNICIPAL PARA EXECUÇÃO DO PROJETO "MOVIMENTO QUE EDUCA, ESPORTE QUE TRANSFORMA" DE INICIATIVA DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BREJÃO/PE, NAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DESCRITAS NESTE TERMO DE REFERÊNCIA.**

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.

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.

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





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;

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.

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.

Deve conter nos autos deste processo analisado, a **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).

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 10 de abril de 2026.

RENATO CURVELO ADVOCACIA, ASSESSORIA E CONSULTORIA

Assessoria Jurídica Especializada
Renato Vasconcelos Curvelo
ADVOGADO



**RENATO
CURVELO**
ADVOCACIA



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

Assunto: Parecer Jurídico. Possibilidade de Contratação Direta.

Objeto: locação de 01 (um) imóvel, na zona urbana, do tipo garagem, que consiste em um espaço médio para dois carros, com a finalidade de servir como ambiente físico de convívio de alunos da rede municipal para execução do projeto: "Movimento que educa, esporte que transforma" de iniciativa da Secretaria de Educação do Município de Brejão/PE, nas especificações técnicas descritas neste Termo de Referência.

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 Educação

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 Educação é uma Política Pública, reconhecida pela Constituição Federal do Brasil de 1988.

A demanda ora em análise refere-se ao objeto da locação de imóvel, destinado a servir como ambiente físico de convívio de alunos da rede municipal para execução do projeto: "Movimento que educa, esporte que transforma" de iniciativa da Secretaria de Educação do Município, vez que a municipalidade não possui prédio para atender o mencionado projeto.

Diante da ausência de imóvel próprio que atenda às condições mínimas necessárias (estrutura, localização, acesso e segurança), propõe-se a locação de um imóvel urbano no município de Brejão/PE.

A medida visa atender de forma imediata e eficaz à demanda por espaço físico para convívio de alunos que serão utilizados durante o ano escolar, evitando assim construção ou reforma de prédios públicos equivalentes, o que demandaria tempo e recursos maiores.



A locação visa, sobretudo, o atendimento da população. É cediço que todos têm direito receber do Estado os essenciais serviços de atendimento a seu bem estar, o serviço da Educação é um dos tais direitos, que, para ser atendido, é notório que a oferta de ações de educação fazem a diferença neste ponto.

Isto posto, toda a realização de procedimento licitatório somente viria a atrasar e onerar ainda mais os cofres públicos.

É possível observar que a contratação visa oferecer e promover o bom suporte na demanda da Secretária Municipal de Educação, quanto às atividades de atendimento ao público e aos estudantes.

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.

Gabinete da Secretária de Educação, em 06 de abril de 2026.


Luana Batista Martins de Barros
Secretária Municipal de Educação

