



**SÃO GONÇALO
DO AMARANTE**
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - PROCURADORIA

Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro, CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



PARECER JURÍDICO 370.2025/PGM – SGA

Processo Interno - 2025.06.06-0006

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº IN 055.2025- SAS

ÓRGÃO DEMANDANTE: Secretaria de Assistência Social - SAS

OBJETO: Locação do imóvel situado na Rua Capitão Procópio, nº 161, Centro, Município de São Gonçalo do Amarante – CE, destinado a instalação do Centro de Atendimento ao Idoso.

Direito Administrativo. Licitação e Contratos. Inexigibilidade de Licitação. Locação de Imóvel. Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Inviabilidade de competição. Adequação técnica, econômica e administrativa. Regularidade documental. Possibilidade jurídica.

1. RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica referente ao Processo Administrativo nº **IN 055.2025-SAS**, instaurado pela **Secretaria de Assistência Social -SAS**, por meio de seu responsável pela demanda, Sra. Vitória Cavalcante Braga, visando à contratação direta, com fundamento na inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel particular situado na Rua Capitão Procópio, nº 161, Centro, Município de São Gonçalo do Amarante /CE.

O processo encontra-se devidamente instruído com os seguintes documentos:

- Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- Justificativa da Escolha do Imóvel;
- Laudo de Avaliação Imobiliária;
- Declaração de inexistência de imóvel público adequado;



**SÃO GONÇALO
DO AMARANTE**
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - PROCURADORIA

Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro, CEP: 62670-000, São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



- Pesquisa de preços;
- Minuta do contrato e demais peças instrutórias.

2.JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A locação é justificada pela necessidade de instalação de uma unidade especializada de atendimento a pessoas idosas, promovendo a convivência comunitária e o fortalecimento de vínculos familiares e sociais. O imóvel identificado atende plenamente aos critérios técnicos, estruturais e de localização, conforme demonstrado no ETP.

Destaca-se que o valor proposto se encontra em conformidade com os preços de mercado da região, conforme atestado por laudo técnico, além de inexistirem imóveis públicos disponíveis para tal finalidade. Assim, a contratação direta mostra-se necessária, eficiente e vantajosa, nos termos da legislação vigente.

3.FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A regra geral das contratações públicas no Brasil é a obrigatoriedade de licitação, conforme estabelece o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988. Esse dispositivo consagra o princípio da isonomia entre os concorrentes e busca garantir a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública. Contudo, o próprio texto constitucional prevê, em caráter excepcional, hipóteses em que a contratação direta é autorizada, desde que haja previsão legal e demonstração da inviabilidade de competição:

Art. 37, XXI, CF/88 – “*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 (...).*”

A Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos) prevê hipóteses de contratação direta, autorizando a inexigibilidade de licitação quando for inviável a competição. No seu artigo 74, inciso V, está prevista a possibilidade de inexigibilidade para a locação de imóveis cujas



características de instalações e localização tornem necessária sua escolha específica pela Administração:

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.

No presente caso, a contratação direta para a locação do imóvel situado na **Rua Capitão Procópio, nº 161, bairro Centro, Município de São Gonçalo do Amarante/CE**, enquadra-se perfeitamente na hipótese legal citada.

A Lei nº 14.133/2021 ainda estabelece, em seu § 5º do art. 74, que a contratação direta por inexigibilidade para locação de imóvel deve observar os seguintes requisitos:

§ 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021

- I – Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de eventuais adaptações;
- II – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis para o objeto pretendido;
- III – Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel e a vantajosidade da contratação para a Administração.

Todos os requisitos foram observados no presente processo, conforme detalhado na instrução.

3.1. Fundamentos Doutrinários



A doutrina majoritária (Maria Sylvia Zanella Di Pietro, Marçal Justen Filho) reconhece a inexigibilidade de licitação em hipóteses em que **há inviabilidade fática de competição**, como na escolha de imóvel com localização e características específicas.

O Tribunal de Contas da União (TCU) e o Superior Tribunal de Justiça (STJ) reiteradamente reconhecem a **validade da inexigibilidade** em locações de imóvel nas condições aqui verificadas (cf. Acórdãos TCU nºs 702/2023 e 966/2022; REsp nº 1.582.649/STJ).

3.2. Limitação da Manifestação Jurídica

O presente parecer é opinativo e de natureza consultiva, limitando-se à análise de legalidade do procedimento, sem adentrar no mérito administrativo quanto à conveniência ou oportunidade da contratação (Boas Práticas Consultivas BPC nº 07/CGU/AGU). apenas a legalidade do ato, sem interferir na decisão de mérito da Administração.

4. LEGALIDADE E EXPEDIENTES A SEREM OBSERVADOS

Recomenda-se a aprovação da contratação direta com fundamento na inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a demonstração da inviabilidade de competição, a singularidade do imóvel escolhido, a vantajosidade econômica da proposta e a inexistência de imóvel público disponível. Tais elementos garantem segurança jurídica, eficiência administrativa e a continuidade das ações da Secretaria de Assistência Social.

A contratação direta para a locação do imóvel, deve seguir rigorosamente os preceitos legais e administrativos do ordenamento jurídico, de modo a assegurar sua plena validade e conformidade com o interesse público.

6.1. Amparo Legal da Contratação Direta

A inexigibilidade de licitação encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite contratação direta nos casos em que for inviável a competição, como nas locações de



imóveis cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha. O § 5º do mesmo artigo estabelece critérios obrigatórios que foram observados no presente caso: a) Avaliação prévia do bem, mediante laudo técnico elaborado por comissão específica, demonstrando a adequação do imóvel ao uso pretendido; b) Declaração formal da inexistência de imóvel público compatível, emitida por setor competente; e c) Justificativa técnica e administrativa da escolha do imóvel, destacando localização, funcionalidade e vantagem institucional.

Esses elementos constam devidamente instruídos nos autos, conferindo robustez e regularidade ao processo.

6.2. Observância da Lei do Inquilinato

A Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) se aplica subsidiariamente à contratação, sobretudo nos dispositivos que tratam das obrigações das partes: a) Art. 22, I: obrigação do locador de manter o imóvel em condições adequadas de uso; b) Art. 19: possibilidade de reajuste do aluguel mediante índice pactuado; e c) Art. 23: obrigações do locatário quanto à conservação e uso adequado do imóvel.

Tais disposições reforçam o equilíbrio contratual e previnem ônus indevidos à SAS.

6.3. Exigências Documentais para Formalização do Contrato

A formalização do contrato exige a verificação de regularidade documental do locador e do imóvel, incluindo:

- **Certidões do Locador:** a) Certidão Negativa de Débitos Municipais; b) Certidão Negativa de Débitos Federais (INSS e FGTS); c) Certidão Negativa de Débitos Estaduais; e d) Certidão de Ônus Reais atualizada.

- **Documentos do Imóvel:** a) Matrícula atualizada em nome do locador; b) Comprovante de inexistência de débitos de IPTU e taxas municipais; e c) Laudo de Avaliação Técnica baseado em critérios objetivos de mercado.



• **Documentos Administrativos:** a) Estudo Técnico Preliminar; b) Termo de Referência; c) Justificativa da Escolha; d) Declaração de Inexistência de Imóvel Público; e e) Parecer jurídico favorável à inexigibilidade.

6.4. Prazos e Condições do Contrato

A minuta contratual apresentada contempla os requisitos legais previstos nos arts. 89 a 108 da Lei nº 14.133/2021, destacando-se:

• **Prazo de Vigência:** 12 (doze) meses, prorrogável mediante justificativa administrativa, conforme art. 107 da Lei nº 14.133/2021;

• **Valor e Forma de Pagamento:** Aluguel mensal conforme avaliação técnica, com pagamento mediante liquidação da despesa, respeitando o art. 141 da referida lei. O reajuste será anual, com base no índice pactuado (INPC);

• **Obrigações Contratuais:** O locador deverá manter o imóvel em perfeitas condições de uso; ao Município cabe a conservação relativa ao uso regular;

• **Penalidades e Rescisão:** Previsão de sanções e possibilidade de rescisão unilateral por interesse público, conforme arts. 77 e 155 a 162 da Lei nº 14.133/2021.

Assim, a observância da legislação, da documentação exigida e das cláusulas contratuais previstas é essencial para a formalização válida da contratação.

Com base nas disposições legais e na instrução processual: a) A contratação está devidamente amparada na Lei nº 14.133/2021 e na Lei nº 8.245/1991; b) Os documentos exigidos estão ou deverão ser reunidos antes da assinatura contratual; c) As cláusulas contratuais estão adequadas à legislação vigente; e d) A contratação será amplamente publicizada, garantindo controle social e institucional.

Portanto, recomenda-se a formalização do contrato de locação, desde que observados os



**SÃO GONÇALO
DO AMARANTE**
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - PROCURADORIA

Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.suogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



expedientes jurídicos e administrativos aqui indicados, promovendo segurança jurídica, eficiência e continuidade da atuação administrativa da Secretaria de Assistência Social.

8.CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Diante do exposto, **opina-se favoravelmente pela viabilidade jurídica** da contratação direta para a locação do imóvel em referência, com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observando:

- A demonstração da inviabilidade de competição;
- A adequação do imóvel às necessidades institucionais;
- A inexistência de alternativa no patrimônio público;
- A vantajosidade da proposta, confirmada por avaliação técnica.

Trata-se de contratação juridicamente legítima, conforme parâmetros legais e jurisprudenciais vigentes, assegurando o interesse público, a economicidade e a continuidade do serviço social proposto.

É o parecer, salvo melhor juízo.

São Gonçalo do Amarante – CE, 9 de junho de 2025.

Igor Cruz Azevedo

Procurador Municipal