



## 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;



- 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.



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

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

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

- **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



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