



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº IN 028.2025-SEINFRA

ÓRGÃO DEMANDANTE: Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA

GESTORA RESPONSÁVEL: Elayne Nayara de Moraes Barroso

OBJETO: Locação do imóvel situado na Rua Pergentino Sampaio, s/n, Distrito de Croatá, Município de São Gonçalo do Amarante – CE, destinado ao funcionamento administrativo e técnico da Secretaria Regional da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA.

BASE LEGAL: Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

MODALIDADE: Inexigibilidade de Licitação

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021. INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO. LOCALIZAÇÃO E ESTRUTURA ADEQUADAS. COMPROVAÇÃO DA VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA E ADMINISTRATIVA. REGULARIDADE DOCUMENTAL. POSSIBILIDADE JURÍDICA.

Parecer favorável à contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado à instalação da sede administrativa e técnica da Secretaria Regional da SEINFRA no Distrito de Croatá, Município de São Gonçalo do Amarante – CE. Verificada a adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública, a inexistência de alternativas viáveis no patrimônio público municipal e a compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado. Processo instruído com Estudo Técnico Preliminar, Justificativa da Escolha, Laudo de Avaliação Imobiliária, Declaração de Inexistência de Imóvel Público, Certidões e Minuta Contratual. Contratação viável e juridicamente possível, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

1. RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica referente ao Processo Administrativo nº IN 028.2025-SEINFRA, instaurado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA, por meio de sua responsável pela demanda, Sra. Elayne Nayara de Moraes Barroso, visando à contratação direta, com fundamento na inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel particular situado na Rua Pergentino Sampaio, s/n, Distrito de Croatá, Município de São Gonçalo do Amarante – CE.

O imóvel será utilizado para a instalação da sede administrativa e técnica da Secretaria





Regional da SEINFRA, considerando a necessidade de estrutura física adequada que permita o desempenho eficaz das atividades da unidade, como atendimento ao público, suporte operacional e demais atribuições essenciais da política de infraestrutura municipal na localidade.

A contratação está respaldada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação nos casos em que a competição for inviável, especialmente para a locação de imóveis cujas características de localização e instalações tornem necessária sua escolha pela Administração.

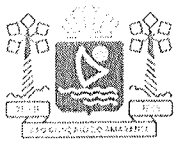
O processo está devidamente instruído com os seguintes documentos essenciais: a) Estudo Técnico Preliminar – ETP, contendo a justificativa da necessidade e o detalhamento das demandas institucionais; b) Justificativa da Escolha do Imóvel, com base em critérios técnicos e administrativos; c) Laudo de Avaliação Imobiliária, demonstrando a compatibilidade do valor locatício com os preços de mercado; d) Declaração de Inexistência de Imóvel Público disponível, emitida pela unidade competente; e) Pesquisa de Preços (ainda que com limitação de ofertas, justificada pela especificidade do imóvel); f) Minuta de Contrato de Locação e demais documentos necessários à análise de legalidade do feito.

Diante do exposto, este parecer tem por finalidade verificar a viabilidade jurídica da contratação direta, com base na inexigibilidade de licitação, à luz dos princípios constitucionais da Administração Pública e da conformidade com o ordenamento jurídico aplicável.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A necessidade de contratação direta para a locação do imóvel situado na Rua Pergentino Sampaio, s/n, Distrito de Croatá, no Município de São Gonçalo do Amarante – CE, tem como fundamento a urgência institucional da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA em dispor de instalações adequadas ao exercício de suas funções administrativas, técnicas e operacionais no referido distrito. Atualmente, a unidade regional carece de espaço físico compatível com as exigências de seu funcionamento, o que compromete a eficácia dos serviços públicos prestados à população local.





A instalação da Secretaria Regional da SEINFRA em imóvel locado busca suprir a ausência de estrutura suficiente para acomodar seus setores essenciais, viabilizando o desenvolvimento de atividades como planejamento, execução e fiscalização de obras públicas, atendimento ao cidadão e articulação intersetorial com outras pastas municipais. A medida tem por objetivo assegurar condições apropriadas de trabalho aos servidores, além de proporcionar ambiente funcional, salubre e acessível à população atendida.

A localização do imóvel – no centro do Distrito de Croatá – revela-se estratégica por situar-se em área de fácil acesso e próxima à comunidade beneficiada, facilitando o contato com os munícipes e o acompanhamento direto das demandas locais. O imóvel apresenta estrutura pronta para uso institucional, com compartimentos amplos, ventilação natural, instalações sanitárias, acessibilidade e demais requisitos necessários ao desempenho das atividades da Secretaria, não sendo exigidas reformas estruturais significativas. Essas características contribuem para a economicidade da contratação, ao afastar a necessidade de investimentos adicionais por parte da Administração.

Conforme evidenciado no Estudo Técnico Preliminar (ETP) que instrui o processo, o imóvel em questão é, até o momento, o único com disponibilidade imediata, estrutura adequada e valor locatício compatível com os preços praticados no mercado local, conforme demonstrado em Laudo de Avaliação Imobiliária. Além disso, a Divisão de Patrimônio Municipal declarou a inexistência de imóvel público disponível que atenda às especificações requeridas pela SEINFRA, documento esse devidamente incluído nos autos.

A análise do mercado imobiliário da localidade também revelou escassez de imóveis com características equivalentes ao objeto pretendido, reforçando a inviabilidade da competição e a excepcionalidade da presente contratação. Assim, resta plenamente configurada a hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

O valor da locação encontra-se alinhado com os parâmetros do mercado, conforme laudo técnico emitido por comissão competente, o qual levou em consideração fatores como localização,





área construída, condições físicas e padrão construtivo do imóvel. A compatibilidade do valor proposto reforça a vantajosidade da contratação direta, em consonância com os princípios da economicidade e da eficiência.

Por fim, destaca-se que a locação do imóvel apresenta-se como alternativa mais célere e econômica em comparação com outras possibilidades administrativas, como a construção de nova unidade ou adaptação de estruturas inadequadas, opções que demandariam tempo, recursos e procedimentos complexos. Permitindo a instalação imediata da unidade e a continuidade dos serviços públicos.

Dessa forma, a escolha do imóvel objeto deste processo mostra-se juridicamente possível, técnica e administrativamente recomendável, em consonância com os princípios da legalidade, da eficiência, da continuidade do serviço público e do interesse público.

3.FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A regra geral das contratações públicas no Brasil é a obrigatoriedade de licitação, nos termos do artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988. Tal dispositivo consagra o princípio da isonomia entre os concorrentes, assegurando condições equânimes de participação, bem como a busca pela proposta mais vantajosa à Administração Pública. Contudo, a própria Constituição admite, em caráter excepcional, hipóteses em que a contratação direta é autorizada por lei, desde que configurada uma situação específica que torne a competição inviável, conforme expresso no texto constitucional:

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, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”*





A Lei nº 14.133/2021, que atualmente rege as contratações públicas no Brasil, contempla exceções à regra geral da licitação, autorizando a contratação direta, por inexigibilidade, nas hipóteses em que a competição for inviável. Dentre essas hipóteses, destaca-se o inciso V do artigo 74, que prevê a possibilidade de inexigibilidade de licitação para a **locação de imóvel** quando suas características de **instalações e localização** tornarem necessária sua escolha pela Administração Pública:

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. (grifo nosso)

No presente caso, a contratação direta para a locação do imóvel situado na Rua Pergentino Sampaio, s/n, Distrito de Croatá, Município de São Gonçalo do Amarante – CE, se amolda perfeitamente ao dispositivo legal citado. O imóvel foi considerado adequado à finalidade institucional da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA, uma vez que apresenta localização estratégica, estrutura física pronta para uso e não demanda adaptações significativas. Ademais, foi constatada a inexistência de outros imóveis públicos ou privados viáveis, com disponibilidade imediata, para atender às necessidades da Administração naquela localidade.

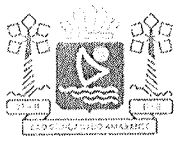
A Lei nº 14.133/2021 ainda impõe, em seu **§ 5º do art. 74**, a observância de três requisitos essenciais para a validade da contratação direta com base no inciso V do caput:

§ 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021

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.

No presente processo, constata-se o estrito cumprimento de todos os critérios legais acima:

a) A **avaliação técnica** do imóvel foi formalizada por meio de **Laudo de Avaliação Imobiliária** datado de 07 de março de 2025, atestando a compatibilidade do valor de aluguel com o praticado no mercado local e a adequação estrutural do bem; b) A **inexistência de imóveis públicos disponíveis** para a finalidade pretendida foi certificada por meio de declaração da Divisão de Patrimônio, anexa aos autos; e c) A **justificativa documental da escolha do imóvel** foi devidamente apresentada, destacando a localização central, a estrutura funcional pronta para ocupação e a ausência de custos adicionais para reformas ou adaptações.

3.1. Fundamentos Doutrinários

A doutrina administrativa é pacífica ao reconhecer que a **inexigibilidade de licitação ocorre quando a competição é inviável**, seja pela singularidade do bem, seja pela inexistência de alternativas que atendam adequadamente ao interesse público.

A renomada administrativista **Maria Sylvia Zanella Di Pietro** leciona:

“Nos casos de inexigibilidade não há possibilidade de competição porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.”

No mesmo sentido, o jurista **Marçal Justen Filho**, ao tratar especificamente da locação de imóveis, esclarece:





“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.”

Esses entendimentos doutrinários confirmam a **segurança jurídica** da contratação direta, pois demonstram que, na presente hipótese, não se trata de mera conveniência administrativa, mas sim de **impossibilidade objetiva de competição**, diante da singularidade do imóvel e da ausência de alternativas no mercado e no patrimônio público.

3.2. Limitação da Manifestação Jurídica

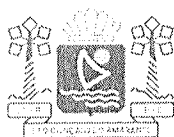
O presente parecer jurídico possui natureza técnico-consultiva, limitando-se à análise da **conformidade da contratação com o ordenamento jurídico vigente**, especialmente quanto ao cabimento da inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel descrito. A deliberação quanto à conveniência, oportunidade e gestão orçamentária do contrato é de competência exclusiva da autoridade administrativa da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA.

Tal diretriz está alinhada ao conteúdo da **Boas Práticas Consultivas – BPC nº 07/CGU/AGU**, segundo a qual os órgãos de assessoramento jurídico não devem emitir juízo sobre o mérito administrativo ou técnico do ato, mas apenas sobre sua legalidade. Desse modo, a Procuradoria do Município limita-se a aferir a regularidade jurídica da contratação direta, não adentrando na esfera discricionária do gestor.

3.3. Conclusão da Fundamentação Jurídica

Diante de todo o exposto, conclui-se pela **viabilidade jurídica da contratação direta**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que: a) Os pressupostos legais da inexigibilidade foram rigorosamente observados; b) O processo encontra-se instruído com os documentos obrigatórios, incluindo laudo de avaliação, justificativa técnica e declaração de inexistência de imóvel público; c) A doutrina reconhece que, na locação de imóvel com





características específicas de localização e estrutura, é juridicamente admissível a contratação direta; e d) A manifestação jurídica não adentra no mérito da oportunidade e conveniência, de responsabilidade da Administração.

Assim, a contratação direta do imóvel para instalação da sede da Secretaria Regional da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA é juridicamente legítima, estando em conformidade com a legislação vigente, os princípios constitucionais que regem a Administração Pública e os entendimentos doutrinários e jurisprudenciais consolidados sobre a matéria.

A análise do contrato administrativo de locação anexo ao Processo Administrativo nº IN 028.2025-SEINFRA tem como finalidade verificar a conformidade de suas cláusulas com a Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e com a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), de forma a assegurar legalidade, eficiência, transparência e segurança jurídica na execução contratual.

É dever da Administração Pública adotar mecanismos contratuais que assegurem a proteção do interesse público e do patrimônio público, prevenindo riscos relacionados a inadimplemento contratual, obrigações indevidas ao Município e prejuízos à continuidade dos serviços públicos essenciais. Assim, é imprescindível que o contrato de locação estabeleça cláusulas que promovam o equilíbrio das obrigações entre as partes, a boa execução do objeto e os direitos da Administração à fiscalização, à sanção e à rescisão, quando necessário.

Com base na leitura da minuta contratual constante nos autos, verifica-se que o instrumento contempla os elementos essenciais exigidos pela legislação. No entanto, algumas cláusulas podem ser aprimoradas para reforçar a segurança jurídica da contratação e assegurar maior efetividade na atuação administrativa. A seguir, apresentam-se as cláusulas que recomendam ajustes redacionais, acompanhadas de justificativas técnicas e jurídicas:

4.1. Recomendações de Nova Redação de Cláusulas

Cláusula de Manutenção e Conservação do Imóvel





Redação sugerida:

“O LOCADOR se compromete a manter o imóvel em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, responsabilizando-se por reparos estruturais, elétricos e hidráulicos que não decorram do uso regular pelo LOCATÁRIO, nos termos do art. 22, I, da Lei nº 8.245/1991. O descumprimento poderá ensejar a retenção proporcional do valor do aluguel até a regularização.”

Justificativa: Alinha-se à Lei do Inquilinato e protege o Município de encargos indevidos.

Cláusula de Revisão do Valor da Locação

Redação sugerida:

“O valor da locação será pago mensalmente, podendo ser reajustado anualmente com base no índice oficial de preços estabelecido pelo Governo Federal (como o INPC), condicionado à justificativa expressa do LOCADOR e à prévia aprovação do MUNICÍPIO, nos termos do art. 19 da Lei nº 8.245/1991.”

Justificativa: Garante previsibilidade e evita reajustes unilaterais ou abusivos.

Cláusula de Penalidades por Descumprimento das Obrigações Contratuais

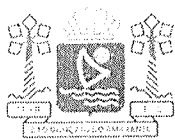
Redação sugerida:

“O descumprimento contratual pelo LOCADOR sujeitará à aplicação das penalidades previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021, incluindo advertência, multa de até 10% sobre o valor anual do contrato, e suspensão temporária de contratar com a Administração Pública. A reincidência poderá resultar em rescisão unilateral.”

Justificativa: Amplia a segurança contratual e dá respaldo à Administração.

Cláusula de Rescisão Contratual por Interesse Público





Redação sugerida:

“O MUNICÍPIO poderá rescindir o contrato, a qualquer tempo, por motivo de interesse público devidamente justificado, mediante notificação prévia de 60 (sessenta) dias, sem obrigação de indenização ao LOCADOR, salvo pelos valores proporcionais ao período de uso do imóvel, conforme o art. 77 da Lei nº 14.133/2021.”

Justificativa: Reforça o poder discricionário da Administração com segurança jurídica.

Cláusula de Responsabilidade pelo Pagamento de Tributos e Encargos

Redação sugerida:

“O LOCADOR será integralmente responsável pelo pagamento de todos os tributos, encargos e tarifas incidentes sobre o imóvel, inclusive IPTU, taxas municipais e despesas condominiais, nos termos do art. 22, VIII, da Lei nº 8.245/1991. O inadimplemento autoriza a retenção do aluguel.”

Justificativa: Evita que inadimplências tributárias gerem passivos à Administração.

Cláusula de Fiscalização e Acompanhamento

Redação sugerida:

“O MUNICÍPIO poderá, por seus órgãos competentes, realizar vistorias periódicas no imóvel para verificar o cumprimento das obrigações do LOCADOR, com prazo de 30 (trinta) dias para correção de irregularidades, sob pena de penalidades contratuais, conforme o art. 117 da Lei nº 14.133/2021.”

Justificativa: Assegura o poder de fiscalização contínua e efetiva da Administração.

4.2. Conclusão da Análise Contratual





A minuta contratual apresentada contempla os elementos essenciais exigidos pela legislação vigente, encontrando-se, em termos gerais, apta à formalização. Contudo, recomenda-se a adoção das sugestões acima apontadas com vistas a ampliar a segurança jurídica, a coerência com os marcos normativos atuais e a proteção dos interesses públicos.

A incorporação das alterações propostas proporcionará maior controle da Administração sobre a execução contratual, instrumentos mais robustos de sanção e fiscalização, previsibilidade orçamentária e mitigação de riscos operacionais.

Assim, opina-se pela **viabilidade jurídica da minuta contratual**, condicionada à **inclusão das modificações sugeridas**, de forma a assegurar a regularidade do contrato de locação e a efetividade da atuação da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA no Distrito de Croatá.

5.OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

A contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos moldes do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, demanda atenção rigorosa aos princípios constitucionais e administrativos que regem a Administração Pública. Esses princípios estão consagrados no caput do art. 37 da Constituição Federal e visam garantir que os atos administrativos sejam praticados com legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, além de outros como razoabilidade, proporcionalidade, economicidade e finalidade.

5.1. Princípio da Legalidade

A locação do imóvel situado na Rua Pergentino Sampaio, s/n, Distrito de Croatá, Município de São Gonçalo do Amarante – CE, tem como base legal expressa o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação quando as características do imóvel tornarem sua escolha necessária. O processo administrativo apresenta a documentação legalmente exigida, como Estudo Técnico Preliminar, laudo de avaliação imobiliária, justificativas técnicas e minuta contratual, em estrita observância ao ordenamento jurídico.





5.2. Princípio da Impessoalidade

A escolha do imóvel baseou-se em critérios técnicos objetivos, tais como localização estratégica no distrito, estrutura adequada e compatibilidade com as funções institucionais da Secretaria Municipal de Infraestrutura. Não há indícios de direcionamento ou favorecimento ao locador, demonstrando respeito à impessoalidade e à supremacia do interesse público.

5.3. Princípio da Moralidade

A moralidade administrativa, que se traduz nos valores de boa-fé, ética e lealdade institucional, está evidenciada na condução transparente e diligente do processo. A justificativa da escolha, a avaliação da economicidade e a demonstração da inviabilidade de competição revelam o compromisso da Administração com a probidade e o interesse coletivo.

5.4. Princípio da Publicidade

A contratação será divulgada conforme determinam os artigos 94 e 174 da Lei nº 14.133/2021, por meio de publicação no Diário Oficial do Município e no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP. A ampla publicidade assegura o controle social e a fiscalização pelos órgãos de controle interno e externo, reforçando a legitimidade e transparência do ato.

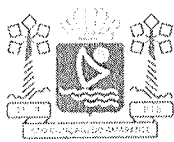
5.5. Princípio da Eficiência

A locação do imóvel constitui a medida mais eficaz e imediata para garantir a estrutura física da Secretaria Regional da SEINFRA no Distrito de Croatá. Evita os custos e a morosidade de uma construção ou reforma, assegurando a continuidade e qualidade dos serviços públicos de infraestrutura, com atendimento célere e adequado à população.

5.6. Princípios da Razoabilidade e Proporcionalidade

A escolha do imóvel mostra-se compatível com a demanda da SEINFRA e com a ausência de imóveis públicos viáveis na região. O valor locatício foi considerado compatível com o mercado





local, conforme laudo técnico, o que reforça a proporcionalidade entre o custo e o benefício gerado à Administração Pública.

5.7. Princípio da Economicidade

A opção pela locação, devidamente embasada em estudo técnico e avaliação mercadológica, representa solução economicamente vantajosa. Evita despesas com construções ou adaptações onerosas, assegurando o uso racional dos recursos públicos e a manutenção das atividades institucionais da SEINFRA.

5.8. Princípio da Finalidade

O objetivo da contratação é a efetiva instalação da Secretaria Regional da SEINFRA no Distrito de Croatá, promovendo a presença do poder público em área estratégica do município. A contratação atende ao interesse público local e fortalece a gestão pública descentralizada.

5.9. Conformidade Documental e Técnica

A minuta contratual observa os comandos da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991, prevendo cláusulas claras quanto ao objeto, vigência, valor, reajuste, manutenção, fiscalização e hipóteses de rescisão. O processo encontra-se devidamente instruído com: a) Declaração de inexistência de imóvel público disponível; b) Laudo de avaliação técnica e econômica do imóvel; c) Justificativa da escolha do imóvel e da inviabilidade de competição; d) Elementos que asseguram transparência, controle social e interesse público.

5.10. Conclusão sobre os Princípios Aplicáveis

A análise evidencia que todos os princípios constitucionais e legais que regem a Administração Pública foram observados no presente processo. A contratação direta está: a) Legal e legítima; b) Transparente e impessoal; c) Eficiente e economicamente vantajosa; e d) Alinhada ao interesse público.





Assim, recomenda-se a **aprovação da contratação direta**, com base na inexigibilidade prevista no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, por atender aos requisitos legais, garantir segurança jurídica e contribuir para a continuidade das ações estratégicas da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA no Distrito de Croatá.

Aspectos já abordados em profundidade serão reiterados na conclusão deste parecer.

6. 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 Municipal de Infraestrutura – SEINFRA no Distrito de Croatá.

A contratação direta para a locação do imóvel situado na Rua Pergentino Sampaio, s/n, no referido distrito, 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; 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 ao Município.

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 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 Laudo de Avaliação Técnica baseado em critérios objetivos de mercado. **Documentos Administrativos:** a) Estudo Técnico Preliminar; Termo de Referência; Justificativa da Escolha; Declaração de Inexistência de Imóvel Público; 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 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; d) A contratação será amplamente publicizada, garantindo controle social e institucional.

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 Municipal de Infraestrutura – SEINFRA no Distrito de Croatá.

7. JURISPRUDÊNCIA SOBRE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO E ADEQUAÇÃO DO PROCESSO

A inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, prevista no **artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, é amplamente reconhecida pela jurisprudência dos Tribunais de Contas e do Poder Judiciário, desde que o procedimento esteja devidamente fundamentado, com a devida demonstração da inviabilidade de competição e o cumprimento rigoroso dos requisitos legais.

As Cortes de Contas e o Superior Tribunal de Justiça têm reiterado o entendimento de que a





contratação direta por inexigibilidade é válida e legítima quando o imóvel escolhido atende de maneira **singular e exclusiva às necessidades operacionais da Administração Pública**, não existindo alternativas disponíveis no patrimônio público ou no mercado que reúnam as mesmas condições de localização, estrutura e funcionalidade.

A seguir, destacam-se decisões relevantes que dão suporte jurídico à contratação pretendida no presente processo administrativo da **SEINFRA**:

7.1. Jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU)

Acórdão nº 702/2023 – TCU – Plenário

“A inexigibilidade de licitação para locação de imóvel é juridicamente possível quando demonstrado que não há imóveis públicos disponíveis e que a escolha do imóvel atende à necessidade específica da Administração, desde que haja justificativa detalhada e avaliação prévia do valor de mercado.”

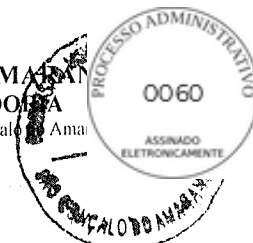
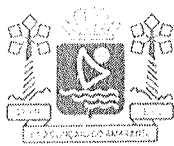
Acórdão nº 966/2022 – TCU – Plenário

“A contratação direta para locação de imóvel deve estar acompanhada de estudo técnico que justifique a necessidade da contratação e comprove a razoabilidade do valor do aluguel com base em pesquisa de mercado.”

O Processo Administrativo nº IN 028.2025-SEINFRA atende aos critérios exigidos pelo Tribunal de Contas da União (TCU), uma vez que:

- a) Apresenta Laudo Técnico de Avaliação, comprovando que o valor locatício proposto está em conformidade com os preços praticados no mercado imobiliário da localidade;
- b) A justificativa da escolha está fundamentada em critérios de adequação técnica, localização estratégica no Distrito de Croatá e necessidade administrativa da SEINFRA;





c) Consta declaração formal da inexistência de imóveis públicos disponíveis com as mesmas condições de uso e estrutura; e

d) O imóvel atende, de forma exclusiva e específica, à demanda de funcionamento da Secretaria Regional da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA no referido distrito.

7.2. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ)

Recurso Especial nº 1.582.649 – STJ

“A inexigibilidade de licitação para locação de imóvel é válida quando demonstrada a inviabilidade de competição e a necessidade específica do imóvel para a realização de atividades públicas essenciais.”

Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.734.987 – STJ

“A escolha do imóvel deve estar baseada em critérios objetivos, considerando sua localização, adequação às necessidades do serviço público e compatibilidade do valor de mercado, sendo desnecessária a realização de licitação quando houver inviabilidade de competição.”

As orientações do STJ também se fazem plenamente observadas no presente caso, considerando que: a) Foi elaborado **Estudo Técnico Preliminar** que apresenta a necessidade institucional e os critérios objetivos para a escolha do imóvel; b) A locação do imóvel visa à instalação e funcionamento de uma unidade da SEINFRA, essencial para execução das políticas públicas de infraestrutura do Município; e c) A contratação direta observou rigorosamente os princípios da **legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e economicidade**, conforme reiterado na jurisprudência do STJ.

A jurisprudência do TCU e do STJ converge para a plena **viabilidade jurídica da contratação direta por inexigibilidade de licitação**, desde que observados os seguintes elementos, todos presentes no processo da SEINFRA: a) Apresentação de **justificativa técnica e documental** da





escolha do imóvel, demonstrando sua **singularidade** e adequação ao interesse público; b) Realização de **avaliação prévia do valor da locação**, demonstrando compatibilidade com o mercado local; c) Declaração de **inexistência de alternativas viáveis** no patrimônio público; e d) Estrita **observância dos princípios constitucionais** que regem a Administração Pública.

A contratação proposta revela-se, portanto, legítima, fundamentada e aderente aos entendimentos consolidados nas instâncias de controle. **Não há óbices jurídicos** para a formalização do contrato de locação, desde que sejam respeitadas as condições estabelecidas neste parecer, especialmente quanto à publicidade, verificação documental e execução contratual fiscalizada.

Por fim, a medida adotada pela Administração visa atender a uma **demanda pública essencial**, contribuindo diretamente para a efetivação da política de infraestrutura municipal” ou “execução das ações estratégicas da SEINFRA de São Gonçalo do Amarante/CE, com eficiência, racionalidade e segurança jurídica.

8.CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Diante da análise exaustiva do Processo Administrativo nº IN 028.2025-SEINFRA, verifica-se que a contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, encontra-se em plena conformidade com a legislação vigente, revelando-se juridicamente viável, administrativamente oportuna e vantajosa para a Administração Pública Municipal.

O procedimento conduzido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA demonstra planejamento, observância aos princípios constitucionais e responsabilidade na gestão dos recursos públicos. A inexistência de imóveis públicos aptos, associada à adequação técnica e estrutural do imóvel localizado na Rua Pergentino Sampaio, s/n, Distrito de Croatá, legitima a escolha e fundamenta a inexigibilidade de licitação, diante da comprovada inviabilidade de





competição.

A estrutura documental do processo está robusta, contendo todos os elementos exigidos para a contratação direta, a saber: a) Estudo Técnico Preliminar; b) Laudo de Avaliação emitido por comissão competente, atestando compatibilidade do valor com o mercado; c) Justificativa técnica e administrativa da escolha do imóvel; d) Declaração de inexistência de imóveis públicos disponíveis; e) Minuta contratual conforme os requisitos da Lei nº 14.133/2021; e f) Manifestação técnica favorável da unidade demandante.

O valor mensal de locação encontra-se compatível com os parâmetros técnicos e mercadológicos, considerando as características físicas do imóvel, sua localização estratégica e a economia gerada pela instalação imediata da Secretaria Regional da SEINFRA no Distrito de Croatá.

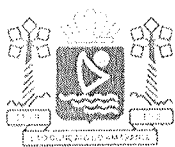
Juridicamente, o processo observa os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade, razoabilidade, proporcionalidade e finalidade, estando alinhado à jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que reconhecem a inexigibilidade como instrumento legítimo diante da singularidade do objeto.

A análise da minuta contratual seguiu os preceitos da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991, sendo recomendável o aprimoramento das seguintes cláusulas: a) Responsabilidade do locador por reparos estruturais; b) Previsão de penalidades por descumprimento; c) Reajuste anual com base em índice oficial pactuado; d) Rescisão unilateral por interesse público; e e) Fiscalização contratual com prazos e sanções.

Recomenda-se, ainda, o cumprimento das exigências legais de publicação do contrato no Diário Oficial do Município e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme os artigos 94 e 174 da Lei nº 14.133/2021.

Para assegurar a integridade do processo, recomenda-se: a) Arquivamento de toda a documentação comprobatória; b) Designação formal de fiscal para acompanhamento do contrato;





c) Realização de atualizações contratuais somente nos limites legais e mediante justificativa técnica; e d) Eventual prorrogação condicionada à nova avaliação de mercado e à necessidade administrativa devidamente justificada.

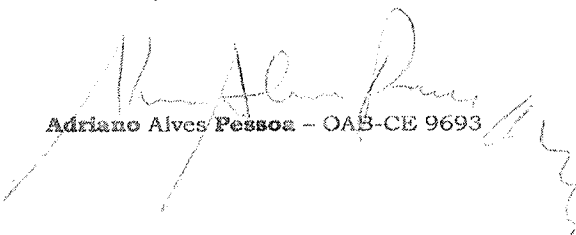
Dessa forma, opina-se favoravelmente pela viabilidade jurídica da contratação direta por inexigibilidade de licitação, destacando a sua vantajosidade para o Município de São Gonçalo do Amarante, por representar solução ágil, eficiente, econômica e compatível com o interesse público local.

Antes da formalização contratual, recomenda-se a verificação atualizada das seguintes certidões: a) Certidões Negativas de Débitos Municipais, Estaduais e Federais; b) Certidões do FGTS e INSS; e c) Certidão de Ônus Reais da matrícula do imóvel.

Por fim, ressalta-se que o presente parecer possui natureza consultiva e opinativa, destinado a subsidiar a autoridade administrativa competente, conforme orientação consolidada pelo Supremo Tribunal Federal (MS nº 24.078, Rel. Min. Carlos Velloso). Trata-se de instrumento de apoio jurídico à tomada de decisão, sem substituir o juízo discricionário da Administração.

É o parecer, **Salvo Melhor Juízo**.

São Gonçalo do Amarante – CE, 2 de abril de 2025.


Adriano Alves Pessoa – OAB-CE 9693


Igor Cruz Azevedo

Procurador Municipal

