

PARECER JURÍDICO Nº 16/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO: Nº 086/2024

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. Art. 74, V - Lei 14.133/21. Instrução Normativa SEGES/MP n. 103, de 30 de dezembro de 2022. Locação de imóvel pelo Coren de Jequié por contratação direta. Inviabilidade de competição. Exceção à regra do art. 51 da Lei 14.133/21. Necessidade de comprovação de singularidade do imóvel, cujas características e localização tornam necessária sua escolha.

Relatório

Trata-se de uma solicitação de parecer acerca da possibilidade de se firmar um contrato de locação de um imóvel, para abrigar a subseção do Coren de Jequié. A consultoria jurídica deve considerar o caput e os §§1º e 4º do art. 53 da Lei n. 14.133/2021 e o art. 11, VI, b, da LC nº 73/1993. O procedimento visa à locação de imóvel para uso do Coren de Jequié, por meio de inexigibilidade de licitação (art. 74, V, da Lei n. 14.133, de 2021).

Constam dos autos os seguintes documentos relevantes à análise jurídica:

DFD fls. 03/04, ETP fls. 04/14, Mapa de Risco fls. 15/18, Termo de Referência fls. 19/33, Pesquisa de Preço fls. 34/40, Proposta de locação fls. 41, Nota de Pré Empenho fls. 36, Declaração Orçamentaria fls. 37, Consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) indicando a ausência de imóveis da União disponíveis - fls.45/47v, Declaração de indisponibilidade fls. 49, Nota de pré empenho e Declaração Orçamentaria fls. 51/52.

É o Relatório. Passo a opinar.

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Finalidade e abrangência do parecer jurídico

O parecer jurídico tem por finalidade auxiliar o gestor no controle prévio da legalidade dos atos praticados, conforme artigo 53, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC).

O parecer não analisa questões de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade, conforme Enunciado BPC nº 07, do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União.

As especificações técnicas da contratação pretendida, seu detalhamento, características, requisitos e avaliação do preço estimado, são responsabilidade do órgão licitante. Recomenda-se que o órgão adote sempre parâmetros técnicos objetivos, para melhor atender o interesse público. As decisões discricionárias do gestor (questões de oportunidade e conveniência) devem ser motivadas nos autos.

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.

DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO

A locação direta de imóvel para uso pela Administração Pública, por inexigibilidade de licitação, está prevista no art. 74 da Lei n. 14.133, de 2021:

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.

§ 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.

A Lei Geral de Licitações autoriza a contratação direta, sem licitação, para locação de imóvel selecionado pela Administração quando suas características "tornem necessária sua escolha" (inciso V), desde que atendidos todos os requisitos do §5º acima transcrito.

A inexigibilidade de licitação é exceção à regra da licitação, admitida apenas diante da ausência de outras opções viáveis ao atendimento da necessidade da Administração, como enfatiza o art. 51 da Lei 14.133/21:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, **a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação** e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários. (g.n.)

Em casos excepcionais a licitação pode ser afastada, mas somente com a disciplina da lei. Desta forma, a Lei nº 14.133/21 previu hipóteses de contratação direta, quando será dispensada, dispensável ou inexigível a licitação, sendo elas: licitação inexigível (art. 74) – a licitação é juridicamente impossível por impossibilidade de competição em razão da inexistência de pluralidade de potenciais interessados, licitação dispensável (art. 75) a lei possibilita ao administrador dispensar a licitação, cabendo a este a decisão discricionária entre a sua realização ou não e, por fim, a licitação dispensada (art. 76, I e II) – na qual deve prevalecer o entendimento de que se trata de ato vinculado, tendo sido a licitação dispensada diretamente pela lei.

O processo administrativo de contratação direta deve ser instruído com os documentos exigidos, especialmente parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos legais, a comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação. Logo nos autos, foi juntado o DFD – Documento de Formalização da Demanda (fls. 03/04), o Estudo Técnico Preliminar (fls. 04/14), Mapa de Riscos (fls. 15/18), o Termo de Referência (fls. 19/33), Proposta de locação fls. 41, Consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) indicando a



ausência de imóveis da União disponíveis - fls.45/47v, Declaração de indisponibilidade fls. 49, Nota de pré empenho e Declaração Orçamentaria fls. 51/52.

Além da declaração prestada pela área responsável verifica-se - dada a natureza singular do imóvel a ser locado - que não havia condição à competição entre possíveis interessados. A inexigibilidade é verificada em momento anterior à dispensa. Em primeiro lugar, verifica-se se existem os critérios necessários para a competição. Se não estiverem presentes, resta configurada a hipótese de inexigibilidade. Se presentes, verifica-se se há hipótese de dispensa de licitação.

Importante, ainda, atentar para o cumprimento do art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133/21: “o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial. A ausência de Chamamento Público foi justificada nas fls. 13..

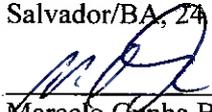
Conclusão

Diante do exposto, ressalvadas as questões técnicas e de mérito que não competem ao assessoramento jurídico, aprova-se a contratação, desde que atendidas as recomendações de apresentar o Laudo de avaliação do imóvel, certidões fiscais do proprietário do imóvel, do imóvel e trabalhista do proprietário do imóvel.

É o parecer que submeto, respeitosamente, à apreciação superior.
É o nosso parecer. S.m.j.

À douta consideração superior.

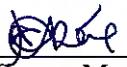
Salvador/BA, 24 de janeiro de 2025.



Marcelo Cunha Barata
OAB/BA 23.405
Coordenador de Licitações e Contratos

Ratifico o presente Parecer Jurídico 16/2025, na data supra.

Deste modo, encaminhem-se os autos, para a Controladoria Geral (CG).



Adriana Gomes Martins Rena
OAB/BA 44725
Procuradora Geral do Coren/BA