



PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 091/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 024/2025

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Educação

OBJETO: Locação de imóvel urbano para funcionamento do Conselho Municipal de Educação

I – EMENTA

Direito Administrativo. Contratação pública. Inexigibilidade de licitação. Locação de imóvel urbano. Atendimento às necessidades do Conselho Municipal de Educação. Enquadramento no artigo setenta e quatro, inciso quinto, da Lei número quatorze mil cento e trinta e três, de dois mil e vinte e um. Inviabilidade de competição. Singularidade do imóvel. Observância dos requisitos legais. Regularidade formal. Viabilidade jurídica da contratação.

II – RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo número zero noventa e um, de dois mil e vinte e cinco, instaurado pela Secretaria Municipal de Educação, com a finalidade de promover a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, visando à locação de imóvel urbano situado na Rua Antônio de Aguiar, número cento e sessenta e dois, Bairro Centro, no Município de Campestre do Maranhão, destinado ao funcionamento do Conselho Municipal de Educação.

O procedimento foi formalmente autuado, sendo instruído com documentação relativa à formalização da demanda, estudo técnico preliminar, mapa de gerenciamento de riscos, termo de referência, documentos do proprietário, vistoria técnica, solicitação de dotação orçamentária, declaração de adequação da despesa, justificativa de inexigibilidade e solicitação de parecer jurídico.

Os autos foram encaminhados a esta Procuradoria Municipal para exame quanto à regularidade formal e à legalidade da contratação pretendida.

É o relatório.

III – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

III.1 – Do Regime Constitucional da Licitação

A Constituição da República estabelece, em seu artigo 37, inciso vinte e um, que as contratações públicas devem ser precedidas de procedimento licitatório, ressalvados os casos previstos em lei.



A Lei número 14133, de dois mil e vinte e um, regulamenta a matéria, disciplinando as hipóteses excepcionais de contratação direta, entre as quais se insere a inexigibilidade.

III.2 – Do Enquadramento na Inexigibilidade de Licitação

Dispõe o artigo 74, inciso quinto, da Lei número quatorze mil cento e trinta e três, de dois mil e vinte e um, que é inexigível a licitação quando inviável a competição, especialmente na hipótese de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

No caso em análise, verifica-se que o imóvel selecionado apresenta localização central, facilidade de acesso ao público, adequação estrutural às atividades administrativas e deliberativas do Conselho Municipal de Educação e compatibilidade com as necessidades institucionais do órgão.

Constata-se, ainda, a inexistência de imóvel público disponível que atenda às exigências técnicas e funcionais demonstradas no estudo técnico preliminar, o que inviabiliza a realização de competição efetiva.

Dessa forma, resta caracterizada a hipótese legal de inexigibilidade.

III.3 – Do Atendimento aos Requisitos do Parágrafo 5º do Artigo Setenta e Quatro

O parágrafo 5º do artigo setenta e quatro da Lei número quatorze mil cento e trinta e três, de dois mil e vinte e um, estabelece requisitos específicos para as contratações fundadas na locação de imóvel.

O primeiro requisito, referente à avaliação prévia do bem, do estado de conservação e dos custos de adaptação, encontra-se atendido por meio do termo de vistoria técnica elaborado por profissional habilitado.

O segundo requisito, relativo à certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, foi observado por meio da formalização da demanda e do estudo técnico preliminar, nos quais se registra a inexistência de estrutura pública compatível.

O terceiro requisito, concernente às justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem para a Administração, foi atendido por meio da justificativa de inexigibilidade, do termo de referência e dos demais documentos instrutórios.

Assim, verifica-se o integral cumprimento das exigências legais.

III.4 – Da Regularidade da Instrução Processual



O artigo 72 da Lei número quatorze mil cento e trinta e três, de dois mil e vinte e um, estabelece os elementos mínimos que devem instruir os processos de contratação direta.

No caso concreto, constam nos autos o documento de formalização da demanda, o estudo técnico preliminar, o termo de referência, a estimativa de despesa, a justificativa de preço, a razão da escolha do contratado, a demonstração da disponibilidade orçamentária, a declaração de adequação da despesa e a autorização da autoridade competente.

Verifica-se, portanto, que o processo foi regularmente instruído, atendendo aos comandos legais.

III.5 – Da Compatibilidade do Valor da Contratação

O valor mensal estipulado para a locação é de um mil reais, perfazendo o montante anual de doze mil reais.

Tal valor encontra respaldo no termo de referência, na vistoria técnica e nos documentos apresentados, revelando-se compatível com a localização, dimensão, condições estruturais e destinação do imóvel.

Observa-se, assim, o atendimento ao disposto no artigo 23 da Lei 14133, de dois mil e vinte e um, quanto à compatibilidade com os preços praticados no mercado.

III.6 – Da Vigência Contratual

O prazo contratual previsto é de doze meses, contado da assinatura do contrato, em conformidade com o artigo 105 da Lei número quatorze mil cento e trinta e três, de dois mil e vinte e um.

A possibilidade de prorrogação encontra respaldo nos artigos cento e seis e cento e sete do referido diploma legal, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração.

III.7 – Da Gestão e Fiscalização Contratual

O termo de referência prevê expressamente a designação de gestor e fiscais do contrato, em consonância com o disposto no artigo cento e dezessete da Lei número quatorze mil cento e trinta e três, de dois mil e vinte e um.

Dessa forma, encontram-se resguardados os mecanismos de acompanhamento e controle da execução contratual.



III.8 – Da Cláusula de Resguardo da Procuradoria

Ressalta-se que a presente manifestação jurídica limita-se à análise da regularidade formal e da conformidade legal do procedimento, não abrangendo aspectos técnicos, estruturais, mercadológicos, econômicos ou de avaliação imobiliária, cuja responsabilidade é dos setores administrativos competentes.

IV – ANÁLISE CONCLUSIVA

Da análise integral dos autos, verifica-se que o processo administrativo foi regularmente instaurado, adequadamente instruído e fundamentado nos dispositivos legais aplicáveis.

Constata-se a existência de interesse público, a demonstração da inviabilidade de competição, o atendimento aos requisitos específicos da inexigibilidade, a compatibilidade do valor contratado e a observância das normas orçamentárias e fiscais.

Não foram identificados vícios formais ou materiais capazes de comprometer a legalidade do procedimento.

V – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria Municipal manifesta-se favoravelmente à regularidade jurídica do Processo Administrativo número zero noventa e um, de dois mil e vinte e cinco, e à viabilidade da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo setenta e quatro, inciso quinto, da Lei número quatorze mil cento e trinta e três, de dois mil e vinte e um, referente à locação do imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Municipal de Educação.

Campestre do Maranhão, 25 de Novembro de 2025.


Paulo Ernane Rodrigues Silva Junior
Procurador Geral do Município
Matrícula 15.634 – OAB/MA 20.326