



**PARECER JURÍDICO Nº 054/2025**

**Consulente:** Presidente da Comissão Permanente de Licitação  
**Assunto:** Licitação e Contratos Administrativos

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. LEI 14.133/21. INEXIGIBILIDADE DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO. INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO. HIPÓTESE LEGAL. PREVISÃO NO ARTIGO 74, *CAPUT*, DA LEI 14.133/21. VIABILIDADE JURÍDICA. PROCEDÊNCIA.

**I – RELATÓRIO**

Cuida-se de Processo Administrativo nº 008/2025 – Inexigibilidade nº 001/2025, qual possui como objeto a “Locação de imóvel urbano de 170 m<sup>2</sup> para instalação da Farmácia Básica Municipal, localizado na Avenida Brasil, nº 444, bairro centro, Santo Antônio do Leste/MT – CEP - 78628-000”, conforme solicitação do Secretário de Saúde, Sr. Marcos da Silva Alves.

Consta no Termo de Referência ser inexigível a licitação, com fundamento legal no art. 74, V, da Lei nº 14.133/21.

A justificativa para a referida locação se dá em razão de a Prefeitura não dispor, até o momento, de imóvel próprio para instalação da Farmácia Básica Municipal, bem como que o imóvel acima descrito possui excelente localização, fácil acesso aos munícipes.

Integram os autos os seguintes documentos: Verba Orçamentária, Solicitação de Materiais/Serviços, Termo de Referência, Documento de Formalização de Demanda, Declaração de Inexistência de Imóveis Vagos, Justificativa para Contratação Direta, Análise e Julgamento da Contratação Direta, Informações do Pregoeiro, Quadro de Cotações e orçamento anexo, justificativa de preço e Razão da Escolha do Fornecedor para Balizamento, Laudo Técnico de Inspeção Predial, Documentos do Contratado, Minuta do Contrato e anexos.

É o que se tem a relatar.



Após, exara-se o opinativo.

## II – FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, insta consignar que o presente Parecer Jurídico, embora no caso em apreço possua obrigatoriedade legal na emissão, este possui caráter meramente opinativo, ou seja, não sobrepõe o poder discricionário do Chefe do Poder Executivo, tendo tão somente a finalidade precípua de elucidar, informar, sugerir providências a serem estabelecidas e/ou condutas a serem praticadas pela Administração Pública, como define o nobre doutrinador Helly Lopes Meirelles, *in verbis*:

[...] Pareceres administrativos são manifestações de órgãos técnicos sobre assuntos submetidos à sua consideração. O parecer tem caráter meramente opinativo, não vinculando a Administração ou os particulares à sua motivação ou conclusões, salvo se aprovado por ato subsequente. Já, então, o que subsiste como ato administrativo não é o parecer, mas, sim, o ato de sua aprovação, que poderá revestir a modalidade normativa, ordinatória, negocial ou punitiva. (MEIRELLES, 2010, p. 197).

Cumpre anotar que a Lei nº 14.133/21, em seu artigo 53, § 1º, incisos I e II, estabelece a imprescindibilidade do parecer jurídico realizado pela assessoria jurídica ou órgão equivalente do contratante, para que este analise a legalidade do procedimento, bem como todos os elementos indispensáveis à contratação, *in verbis*:

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica.



A contratação por parte da municipalidade, conforme o artigo 37, inciso XXI<sup>1</sup>, da Constituição Federal, será precedida por processo licitatório, garantindo a lisura e a isonomia na disputa entre os possíveis fornecedores. Contudo, há algumas situações em que o processo licitatório será inexigível, pela inviabilidade de competição, em especial nos casos exemplificados no rol do art. 74, da Lei nº 14.133/21. No presente caso a Lei Federal, trouxe alguns requisitos para que se possa contratar locação de imóvel de forma direta, por meio de inexigibilidade, vejamos:

**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. (Grifo nosso.)**

Pois bem, quanto aos requisitos para a contratação por meio de inexigibilidade de licitação:

Em relação ao inciso "I", verifica-se que foi elaborado o Laudo de Técnico de Inspeção Predial, de onde se extrai que, apesar da edificação não apresentar problemas estruturais aparentes, e estar em bom estado de uso de atividades pertinentes aos serviços públicos ali executados, apresenta sinais de goteira que ficam evidentes em período chuvoso. O mencionado Laudo Técnico assegura que está adequado para uso dos serviços requeridos, e que o proprietário do imóvel se comprometeu a realizar os reparos o mais breve possível.

<sup>1</sup> XXI – **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. (Grifo e negrito nosso)



Em relação ao inciso “II”, verifica-se que foi juntada a “Declaração de inexistência de imóvel Público vago e disponível” (fls. 19).

Em relação ao inciso “III”, verifica-se que foi juntada a justificativa junto ao Termo de Referência.

Além dos requisitos estabelecidos pelo artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, há alguns gerais, estabelecidos pelo artigo 72 da lei supracitada, para o processo de contratação direta, o qual deve ser instruído com os seguintes documentos:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente.

Sendo assim, verifica-se a presença dos documentos necessários, que devem instruir o processo administrativo.

Passando à análise do processo administrativo que culminará na futura locação *in tela*, temos que os valores que serão arbitrados no instrumento contratual encontram-se dentro dos parâmetros de valores do mercado, haja vista a presença de balizamento de preços, após consulta ao mercado e preços praticados por órgãos públicos.

Compulsando detidamente a presente minuta contratual, se vê que a mesma se encontra em perfeita conformidade ao disposto no artigo 92 da Lei nº 14.133/2021, prevendo todas as cláusulas necessárias a um contrato administrativo, não sendo necessária proceder qualquer tipo de alteração.

Analisando a documentação apresentada pelo proponente locador, tem-se que esta encontra-se satisfatória para o prosseguimento do processo administrativo, e, posterior firmamento de contrato.



S.A.L  
Nº 84  
f

### III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, após análise do caso em tela, sob o prisma eminentemente jurídico/formal, este Procurador Jurídico, entende que é possível a contratação por Inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel, uma vez que atende a necessidade do órgão, estando de acordo os requisitos do Art. 74, V da Lei 14.133/2021, opinando assim pela PROCEDÊNCIA da Inexigibilidade de licitação nº 001/2025.

Por oportuno, registra-se que, em homenagem ao princípio da publicidade e da transparência, os atos deste processo administrativo e contratação direta devem ser divulgados e mantidos à disposição do público em sítio eletrônico oficial, nos termos dos arts. 5º e 72, parágrafo único, ambos da Lei nº. 14.133/21.

Cumpre salientar que a presente manifestação toma por base, única e exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe.

É o parecer.

Santo Antônio do Leste – MT, 08 de abril de 2025.

**ÁLAYRO JOSÉ DA SILVA**  
*Procurador Jurídico*  
OAB/MT nº 35.538/A