



Estado do Ceará  
Poder Executivo Municipal  
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



PARECER

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2025031701-IN  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 19020002/25**

Ementa: Locação de imóvel. Inexigibilidade de Licitação Inciso V do Art. 74º da Lei nº 14.133/2021. Parecer favorável.

**I. DO RELATÓRIO:**

1. Trata-se na espécie de processo administrativo, protocolado no Setor de Licitações, instruídos no Processo Administrativo Nº 19020002/25 e Inexigibilidade de Licitação Nº 2025031701-IN, que visa à contratação direta da **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DA SECRETARIA DE CULTURA, TURISMO E COMUNICAÇÃO, A FIM DE ATENDER ÀS NECESSIDADES ADMINISTRATIVAS E OPERACIONAIS/CE**, no valor global de R\$ 9.008,10(nove mil, oito reais e dez centavos), com fulcro no Inciso V do Art. 74º da Lei nº 14.133/2021.

2. O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos, dentre outros: *Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Laudo de Avaliação do Imóvel, Termo de Referência, Minuta de Contrato, Autorização e Justificativa da ordenadora de despesas.*

3. No caso em análise, vem o Ordenadora de despesa requerer a contratação em tela, nos termos acima expostos, motivo pelo qual aportam os autos nesta Procuradoria Jurídica para análise jurídica, nos termos do parágrafo único do art. 53 da Lei nº 14.133/2021.

4. Eis o relatório. Passa-se à análise jurídica.

**II. ABRANGÊNCIA DA ANÁLISE JURÍDICA:**

5. Consigne-se que a presente análise considerará tão somente os aspectos estritamente jurídicos da questão trazida ao exame desta Procuradoria Jurídica, partindo-se da premissa básica de que, ao propor a solução administrativa ora analisada, o administrador público se certificou quanto às possibilidades orçamentárias, financeiras, organizacionais e administrativas, levando em consideração as análises econômicas e sociais de sua competência.

6. Desta feita, verifica-se que a atividade desta Procuradoria Jurídica atuante junto à Municipalidade abrange todas as Secretarias da Prefeitura, Fundos e demais entidades a ela ligada quanto aos atos de Licitações e Contratos – assim como ocorre com a atividade advocatícia de

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE  
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO  
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA  
INFORMANDO O CÓDIGO: 304-397-9156  
PÁGINA: 1 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76





Estado do Ceará  
Poder Executivo Municipal  
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



maneira geral – se limita à análise da compatibilidade jurídica da matéria trazida a exame, sem prejuízo de, eventualmente, sugerir soluções vislumbradas por esta unidade de assessoramento jurídico, que devem ser objeto de consideração por parte do gestor, que detém, no entanto, a palavra final sobre a implementação de políticas públicas no âmbito municipal, nos limites do seu juízo de mérito.

7. A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

*“O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto”*

### III. DA ANÁLISE JURÍDICA DO CASO CONCRETO:

8. É cediço que a obrigação das contratações públicas se subordina ao regime das licitações e possui raiz constitucional, como preconizado no inciso XXI do art. 37 da Carta Magna.

9. A matéria foi regulamentada pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021), que excepcionou a regra da licitação em duas espécies de procedimentos: a) inexistência de licitação (art.74) e b) dispensa de licitação (art. 75).

10. Conforme dispõe o Inciso V do Art. 74º da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, *in verbis*:

*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;*

11. De plano, verifica-se que a nova legislação tornou mais objetivos e precisos os requisitos necessários à comprovação desta hipótese de inexigibilidade no caso de locação de imóveis por 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;*





Estado do Ceará  
Poder Executivo Municipal  
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



(...)

§ 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.

12. Importante destacar que a finalidade da locação é única e exclusiva para atender ao interesse Público, conforme Documento de Formalização da Despesa – DFD, que integra o presente processo.

12.1. Assim, além da demonstração da necessidade, da avaliação do bem, da certificação de que inexistente imóvel público em condições de atender a demanda, estão demonstrados os requisitos exigidos no §5º e seus incisos.

12.2. Além disso, é importante destacar que o referido proprietário ou o representante do imóvel deverão se encontrar aptos para a assinatura do instrumento contratual, conforme regularidade jurídica e qualificação técnica apensada aos autos, rigorosamente analisados.

13. O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a contratação cujas características sejam “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”, que é o caso em tela, visto que somente o presente imóvel dispõe das características almejadas para suprir o interesse público, de acordo com as características técnicas apensada aos autos;

14. Com efeito, percebe-se que o objeto da presente contratação não se trata de um serviço geral, onde qualquer imóvel satisfaria as necessidades do órgão requisitante. Trata-se, sim, de demanda especializada, cuja o caminho da futura celebração do contrato está devidamente justificado, dado a particularidade do interesse público nesse caso específico.

15. O documento de Formalização de Demanda – DFD apresenta os argumentos da inexistência da oferta de imóveis para locação ou que não atenda as condições mínimas almejada para suprir as necessidades do Órgão.

16. Como em qualquer outra contratação pública, a hipótese sob exame também exige fundamentadas justificativas quanto ao preço (Inciso VII, art. 72 da Lei nº 14.133/2021) elaborado pelo Laudo de Avaliação do Imóvel ofertado para a Administração Pública.

17. Quanto à justificativa do preço, o setor de engenharia elaborou um Laudo de Avaliação do Imóvel acompanhado com a Justificativa da Ordenador de Despesas, sendo assim possui compatibilidade com o mercado.





Estado do Ceará  
Poder Executivo Municipal  
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



18. Assim, os documentos juntados parecem demonstrar que os preços estão de acordo com os praticados no mercado imobiliário local, indo ao encontro do que dispõe a legislação.

19. Apresentados os principais requisitos caracterizadores da hipótese do Inciso V do art. 74º da Lei nº 14.133/2021, bem como os respectivos documentos comprobatórios, cabe pontuar as demais providências que devem ser adotadas pela Administração Pública.

20. Dispõe o art. 72 da nova Lei de Licitações que o processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os documentos a seguir:

*Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá 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.*

*Parágrafo único. 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.*

21. O inciso I cita o “documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo”.

22. O primeiro passo na instrução da inexigibilidade é oficializar a demanda, o que, no Município de Jaguaribara/CE, pode ser alinhado com o Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência. Nesse ponto, cabe ressaltar que o setor realizou a formalização da demanda, o quantitativo, justificativa e prazo de vigência pertinente ao atendimento da necessidade.

23. Prosseguindo, os incisos II e IV do artigo supracitado tratam, respectivamente, da estimativa de despesa e da demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE  
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO  
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA  
INFORMANDO O CÓDIGO: 304-397-9156  
PÁGINA: 4 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76





Estado do Ceará  
Poder Executivo Municipal  
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



24. Em relação à disponibilidade orçamentária, consta aos autos o documento que demonstra a compatibilidade da previsão orçamentaria e atesta a existência de recursos para fazer frente à despesa.

25. Após a juntada da documentação pertinente, a equipe técnica da Administração Pública contratante deverá apreciá-la, manifestando-se pela concordância ou não quanto à presença dos requisitos amiúde enfrentados. É o que prevê o inciso III do art. 72 da Lei nº 14.133/2021

26. Por fim, analisando o dispositivo legal citado (artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021) constam que os requisitos e condicionantes para tal contratação direta, conforme demonstra o requerente, estão preenchidos, isso porque, não deve o parecer jurídico adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnicos-administrativa.

#### IV. DA REGULARIDADE JURÍDICA, FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA E DEMAIS REQUISITOS LEGAIS

27. Referente à pessoa física a ser LOCADORA, deve a Administração se certificar de que a futura LOCADORA possui a necessária aptidão, nos termos da lei.

28. A verificação quanto à possibilidade jurídica de se contratar determinada pessoa é realizada por meio de aferição quanto aos requisitos de habilitação dispostos em lei. Nesse sentido, no que tange aos processos de contratação direta, a Lei nº 14.133/2021 assim dispõe:

*Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:*

*[...]*

*V - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária; (grifei)*

29. O art. 62 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, esclarece o conceito de habilitação:

*Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:*

*I - Jurídica;*

*II - Técnica;*

*III - Fiscal, social e trabalhista;*

*IV - Econômico-financeira.*

30. Nesse ponto, registre-se, por relevante, que a habilitação jurídica deve ser limitada à comprovação de existência jurídica da pessoa e, quando for o caso, de autorização para o exercício da atividade que se pretende dela contratar.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE  
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO  
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA  
INFORMANDO O CÓDIGO: 304-397-9156  
PÁGINA: 5 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76





Estado do Ceará  
Poder Executivo Municipal  
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



31. Lado outro, imprescindível, em regra, a comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista do LOCADOR, nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133/2021. Vejamos:

*Art. 68. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:*

*I - A inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);*

*II - A inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;*

*III - A regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;*

*IV - A regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;*

*V - A regularidade perante a Justiça do Trabalho;*

*VI - O cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.*

32. Acerca dos requisitos de habilitação (inciso V), parece não haver maiores dificuldades. São aqueles exigidos de todo aquele que opta por participar de uma licitação/contratação pública e que se encontram previstos nos arts. 62 e ss. da Lei nº 14.133/2021 e encontram-se juntados ao processo em questão.

33. Ao final, ainda, deve ser apresentada a autorização da autoridade competente para a contratação e realização da despesa por inexigibilidade, a qual deve ser instruída com despacho motivado e mantida à disposição do público (parágrafo único do Inciso VIII do Art. 72º da Lei n. 14.133/21).

34. Por fim, é necessário conferir a devida publicidade ao ato da autoridade competente que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato. E o meio eleito pela Lei nº 14.133/2021 para instrumentalizá-la compreende o sítio eletrônico oficial.

35. Assim, conforme todo o exposto, é certo que, desde que cumpridos os requisitos exigidos pela lei, a contratação poderá ser enquadrada enquanto hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do caput, do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021.

## V. DA CONCLUSÃO:

36. Diante do exposto, considerando a justificativa apresentada pela SECRETARIA DE CULTURA, TURISMO E COMUNICAÇÃO, órgão interessado, bem como a natureza do objeto a ser contratado pela via direta, e o atendimento ao que dispõe a legislação que rege a matéria, opina-se pela viabilidade jurídica da inexigibilidade da licitação pretendida, com fulcro no Inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE  
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO  
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA  
INFORMANDO O CÓDIGO: 304-397-9156  
PÁGINA: 6 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76





Estado do Ceará  
Poder Executivo Municipal  
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



37. Ressalte-se que o presente parecer restringe-se aos aspectos legais do procedimento nº 19020002/25. A responsabilidade pela análise técnica e pelo parecer favorável que atesta que o imóvel atende a todas as necessidades é totalmente do engenheiro da Prefeitura, enquanto a justificativa da escolha e a confirmação de que o imóvel é o único disponível ficam sob a responsabilidade do ordenador de despesas. Assim, não caberão consequências a eventuais ações inadequadas a nenhum outro responsável que participe deste processo, garantindo a clareza nas atribuições de responsabilidade.

Este é o Parecer, salvo melhor juízo.

Jaguaribara/CE, 17 de março de 2025.

---

**THAYANE PATRICIA NOGUEIRA DIÓGENES**

OAB/CE Nº 35.693

Procuradora Geral do Município de Jaguaribara/CE

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE  
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO  
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA  
INFORMANDO O CÓDIGO: 304-397-9156  
PÁGINA: 7 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76

