

**ESTADO DO CEARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE**

**PARECER JURÍDICO Nº 414/2024/PGM/SGA**

**PROCESSO: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO IN 053.2024-SAS**

**NPA: 2024.11.22-0002**

**INTERESSADO: MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE-CE**

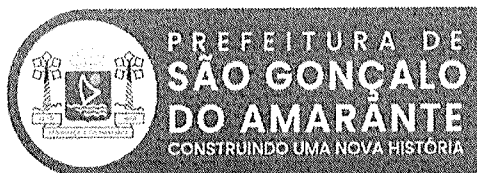
**ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**1. RELATÓRIO**

Este parecer jurídico é emitido em análise ao processo de Inexigibilidade de Licitação em epígrafe, que versa sobre a locação de imóvel situado na Rua Walter Brasileiro, nº 48, Bairro Ômega, São Gonçalo do Amarante, Ceará. O imóvel destina-se a abrigar a família da Sra. Karla Gomes Ribeiro, inscrita no CPF sob o nº 113.496.476-59, em situação de vulnerabilidade social.

Conforme os documentos apresentados, a contratação está vinculada ao Programa de Benefício Eventual de Aluguel Social, promovido pela Secretaria de Assistência Social. A documentação analisada inclui:

1. Termo de Abertura;
2. Documento de Formalização de Demanda;
3. Pesquisa de Preços e Laudo Técnico de Avaliação;
4. Relatório Social detalhado;
5. Estudo Técnico Preliminar;
6. Declaração de posse mansa e pacífica do locador, Sr. Máximo Gonçalves dos Santos, CPF nº 327.132.663-00.



**ESTADO DO CEARÁ**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE**

A solicitação encontra-se amparada pelo artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a contratação direta em casos de inviabilidade de competição, sendo a escolha do imóvel devidamente justificada e fundamentada em sua adequação às necessidades do programa social.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

### **2.1. Inexigibilidade de Licitação**

A locação de imóveis pela Administração Pública, mediante inexigibilidade de licitação, está prevista no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Esta hipótese aplica-se quando a escolha do imóvel é motivada por características únicas que tornam inviável a competição, considerando os objetivos específicos da administração pública.

Ademais, a contratação direta deve ser pautada nos princípios da legalidade, eficiência e economicidade, conforme o artigo 37 da Constituição Federal. No presente caso, a Secretaria de Assistência Social demonstrou que o imóvel atende plenamente às finalidades do programa de aluguel social.

### **2.2. Legitimidade do Locador**

A posse mansa e pacífica do imóvel pelo Sr. Máximo Gonçalves dos Santos foi devidamente comprovada. De acordo com o artigo 1.196 do Código Civil, o possuidor direto do imóvel tem legitimidade para contratar locações, conforme jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

### **2.3. Pesquisa de Preços**

A pesquisa de preços anexada ao processo atesta que o valor mensal da locação, fixado em R\$ 400,00, está compatível com os parâmetros de mercado, sendo inferior à média apurada na região.

## **3. ANÁLISE DOS DOCUMENTOS**

### **3.1. Termo de Abertura**



**ESTADO DO CEARÁ**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE**

O Termo de Abertura define com clareza o objeto da contratação, justificando a inexigibilidade de licitação pela singularidade do imóvel e sua adequação ao objetivo social.

**3.2. Documento de Formalização de Demanda**

O Documento de Formalização de Demanda descreve a situação da família beneficiária e demonstra a necessidade da contratação, com base na legislação municipal que regula os benefícios sociais.

**3.3. Pesquisa de Preços e Laudo Técnico**

O Laudo Técnico de Avaliação, emitido pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, conclui que o valor da locação está dentro dos padrões de mercado. A estrutura do imóvel foi avaliada como adequada para atender às necessidades da família beneficiária.

**3.4. Relatório Social**

O Relatório Social evidencia a situação de extrema vulnerabilidade da família da Sra. Karla Gomes Ribeiro, conforme critérios definidos pela Resolução nº 020/2023 do Conselho Municipal de Assistência Social.

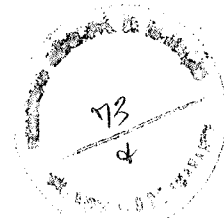
**3.5. Estudo Técnico Preliminar**

O Estudo Técnico Preliminar reforça a adequação do imóvel em relação à localização, estrutura e custo-benefício, confirmando a ausência de opções equivalentes na região.

**4. ANÁLISE DA LEGITIMIDADE DO LOCADOR**

O Sr. Máximo Gonçalves dos Santos, identificado pelo CPF nº 327.132.663-00, figura como possuidor direto do imóvel objeto da locação. Embora não seja formalmente registrado como proprietário, sua posse mansa e pacífica, aliada ao uso contínuo do bem, confere-lhe legitimidade para atuar como locador, nos termos do artigo 1.196 do Código Civil.

A legislação de locações (Lei nº 8.245/91) e a jurisprudência consolidada do STJ permitem que o possuidor direto celebre contratos de locação, desde que sua posse seja legítima e não contestada.



**ESTADO DO CEARÁ**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE**

Adicionalmente, não há registro de litígios envolvendo a posse do imóvel, e o Sr. Máximo Gonçalves já figurou como locador em situações anteriores, sem contestação judicial ou administrativa, o que reforça sua legitimidade para formalizar o contrato.

**5. RAZÕES PARA CONCESSÃO DO ALUGUEL SOCIAL**

O aluguel social encontra suporte na Lei Federal nº 8.742/93, a Lei Orgânica da Assistência Social, que dispõe sobre os Benefícios Eventuais a serem prestados para atender necessidades decorrentes de vulnerabilidade temporária. O artigo 22 da referida lei define os benefícios eventuais como provisões suplementares e provisórias, que integram as garantias do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) e são prestados aos cidadãos e às famílias em situações como a descrita no presente caso. Perceba:

Art. 22. Entendem-se por benefícios eventuais as provisões suplementares e provisórias que integram organicamente as garantias do SUAS e são prestadas aos cidadãos e às famílias em virtude de nascimento, morte, situações de vulnerabilidade temporária e de calamidade pública.

A responsabilidade do município em atender às situações de vulnerabilidade social é reforçada pelos artigos 2º, 15 e 23 da mesma lei, senão vejamos:

Art. 2. A assistência social tem por objetivos:

I - a proteção social, que visa à garantia da vida, à redução de danos e à prevenção da incidência de riscos, especialmente:

- a) a proteção à família, à maternidade, à infância, à adolescência e à velhice;
- b) o amparo às crianças e aos adolescentes carentes;
- c) a promoção da integração ao mercado de trabalho;
- (...)

II - a vigilância socioassistencial, que visa a analisar territorialmente a capacidade protetiva das famílias e nela a ocorrência de vulnerabilidades, de ameaças, de vitimizações e danos;

[...]

Art. 15. Compete aos Municípios:

(...)

IV - atender às ações assistenciais de caráter de emergência;



ESTADO DO CEARÁ

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE**

Art. 23. Entendem-se por serviços socioassistenciais as atividades continuadas que visem à melhoria de vida da população e cujas ações, voltadas para as necessidades básicas, observem os objetivos, princípios e diretrizes estabelecidos nesta Lei.

A Assistência Social como dever do Poder Público encontra-se ainda prevista no art. 203 da Constituição Federal, que assegura a assistência social a quem dela necessitar, independentemente de contribuição à seguridade social, *in verbis*:

Art. 203. A assistência social será prestada a quem dela necessitar, independentemente de contribuição à seguridade social, e tem por objetivos:

- I - a proteção à família, à maternidade, à infância, à adolescência e à velhice;
- II - o amparo às crianças e adolescentes carentes;

Ainda, a Lei Municipal nº 1.205/2013, que regulamenta os Benefícios Eventuais no âmbito da assistência social do Município de São Gonçalo do Amarante, dispõe expressamente sobre a concessão de benefícios para assegurar a manutenção do domicílio, incluindo a prestação para aluguel temporário:

Art. 11 Os benefícios deverão ser concedidos em forma de bens de consumo/matérias e prestação de serviços, objetivando:

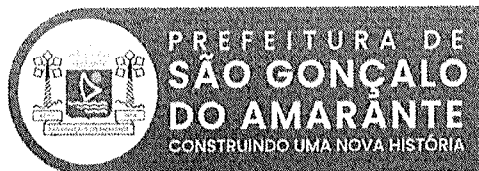
III – Assegurar a manutenção do domicílio através de: (...)

- b) Aquisição de materiais para alojamento, moradias provisórias, prestação para aluguel temporário;

Para efetivar o comando legislativo, o Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS/SGA possui resolução que trata das hipóteses de concessão do benefício assistencial em comento (aluguel social) que, conforme parecer em anexo, ficou atestado o enquadramento da família de KARLA GOMES RIBEIRO como beneficiária da prestação social.

Dessa forma, diante de todo o contexto jurídico-normativo, tendo havido parecer favorável da assistente social, é possível ao poder público municipal arcar com o aluguel, desde que realizado estudo técnico para aferição do valor a ser pago, instruindo procedimento administrativo devidamente fundamentado.

Ressalte-se, por fim, que o caráter do auxílio deve ser temporário. Deve-se manter pelo tempo estritamente necessário para a retirada emergencial da situação de vulnerabilidade, cabendo ao



**ESTADO DO CEARÁ**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE**

Município atuar para garantir a inserção do beneficiário em programas sociais diversos, viabilizando sua ressocialização.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

*Diante do exposto*, conclui-se que:

1. A contratação direta por inexigibilidade de licitação encontra respaldo legal no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;
2. O imóvel atende às condições necessárias para a execução do programa de aluguel social;
3. O valor da locação está em conformidade com os parâmetros de mercado, conforme pesquisa realizada;
4. O locador é legítimo para celebrar o contrato, conforme os documentos apresentados;
5. O benefício está em conformidade com as diretrizes constitucionais e legais de assistência social.

Portanto, a contratação direta para locação do imóvel é juridicamente viável, devendo prosseguir conforme os trâmites legais e administrativos.

Este parecer tem caráter opinativo e não vinculativo, conforme jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (MS nº 24.078, Rel. Ministro Carlos Velloso). Recomenda-se que o administrador siga as orientações apresentadas, com atenção às normas vigentes e ao interesse público.

**É o parecer, Salvo Melhor Juízo.**

**São Gonçalo do Amarante-CE, 22 de novembro de 2024.**

**Igor Cruz Azevedo**  
**Procurador do Município**