



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE

PARECER JURÍDICO Nº 423/2024/PGM/SGA

Processo: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 055.2024-SEFIN

Interessado: MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE-CE

Objeto: AVALIAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Processo Interno: NPA 2024.11.26-0012

1. RELATÓRIO

O presente parecer jurídico visa à análise do processo administrativo nº 055.2024-SEFIN, que trata da locação de imóvel situado na Rua Ivete Alcântara, nº 176, Bairro Centro, no Município de São Gonçalo do Amarante/CE.

A contratação tem como objetivo a expansão das atividades da Secretaria de Finanças, cuja atual estrutura física encontra-se sobrecarregada, comprometendo a eficiência no atendimento e nas atividades administrativas.

A solicitação fundamenta-se na inexigibilidade de licitação, com base no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a inexistência de outros imóveis que atendam às especificações necessárias para a finalidade pretendida.

A análise do processo envolve os seguintes documentos apresentados:

1. Termo de Abertura do Processo;
2. Estudo Técnico Preliminar (ETP);
3. Pesquisa de Mercado;
4. Relatório de Justificativa Técnica;
5. Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel;



ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE

6. Comprovantes de propriedade do imóvel pela Imobiliária Pedro Magalhães Imóveis;
7. Previsão orçamentária;
8. Anexos fotográficos do imóvel e documentação complementar..

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A inexigibilidade de licitação para locação de imóveis está prevista no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que determina:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial: (...)

V - para contratação de imóvel cujas características de localização e instalação sejam necessárias para o atendimento do interesse público.

Essa norma é complementada pelos princípios gerais da administração pública, previstos no artigo 37 da Constituição Federal, e deve ser interpretada em consonância com os critérios de economicidade, eficiência e interesse público.

Além disso, a Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021 disciplina a pesquisa de preços como ferramenta indispensável para comprovar a adequação dos valores de mercado nas contratações públicas.

A Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações) e o artigo 1.196 do Código Civil também conferem legitimidade ao possuidor ou proprietário para figurar como locador, desde que a posse seja direta, mansa e pacífica.

3. ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DO PROCESSO

3.1. Justificativa da Contratação

O relatório técnico aponta que a expansão das atividades da Secretaria de Finanças é indispensável para a continuidade e melhoria dos serviços prestados à população. A ausência



ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE

de imóveis públicos disponíveis para a finalidade foi devidamente atestada pela Divisão de Patrimônio (Ofício nº 32/2024).

3.2. Estudo Técnico Preliminar (ETP)

O ETP concluiu que a locação do imóvel é a alternativa mais vantajosa, considerando os custos elevados para aquisição ou reforma de imóveis próprios. O imóvel atende aos requisitos de localização estratégica, acessibilidade e infraestrutura adequada.

3.3. Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado foi realizada com base em três imóveis similares na região, e o valor proposto de R\$ 10.000,00 mensais foi considerado compatível com os preços praticados no mercado local.

3.4. Laudo Técnico de Avaliação

O laudo técnico destaca que o imóvel possui 389,31 m² de área construída, com boas condições estruturais, atendendo plenamente às necessidades administrativas.

3.5. Comprovação de Propriedade e Legitimidade do Locador

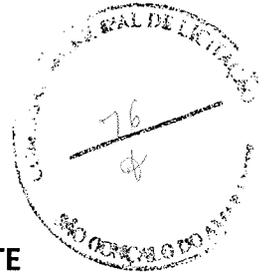
A Imobiliária Pedro Magalhães Imóveis apresentou documentação que comprova a propriedade do imóvel, não havendo indícios de irregularidades ou disputas sobre sua posse.

3.6. Previsão Orçamentária

A despesa está prevista no orçamento do município para o exercício de 2024, conforme demonstrado na planilha financeira anexada.

4. ANÁLISE DA LEGITIMIDADE DO LOCADOR

A Imobiliária Pedro Magalhães Imóveis, detentora da propriedade formal do imóvel, é legítima para figurar como locadora, conforme documentação apresentada. A propriedade foi comprovada mediante certidões atualizadas e não há qualquer pendência judicial ou administrativa que impeça a celebração do contrato.



ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE

A legitimidade do locador encontra respaldo no artigo 22 da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações), que dispõe:

Art. 22. O locador é obrigado a assegurar ao locatário o uso pacífico do imóvel durante o período da locação.

Não foram identificados fatores que comprometam a posse ou o uso do imóvel pelo município.

5. RAZÕES PARA A INEXIGIBILIDADE DA LICITAÇÃO

A inexigibilidade de licitação está devidamente fundamentada, considerando:

1. A inexistência de imóveis públicos disponíveis e adequados para a finalidade;
2. A adequação do imóvel às necessidades específicas da Secretaria de Finanças;
3. O cumprimento das exigências legais quanto à pesquisa de preços e avaliação técnica;
4. A compatibilidade do valor de locação com os preços de mercado.

Além disso, a locação é necessária para garantir a eficiência administrativa e a continuidade do atendimento à população, observando os princípios da eficiência e economicidade.

6. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Diante do exposto, conclui-se que o processo de Inexigibilidade de Licitação nº 055.2024-SEFIN atende aos requisitos legais estabelecidos na Lei nº 14.133/2021 e está devidamente instruído.

Portanto, a contratação direta para a locação do imóvel situado na Rua Ivete Alcântara, nº 176, Centro, é juridicamente viável, devendo prosseguir conforme os trâmites legais e administrativos.



ESTADO DO CEARÁ

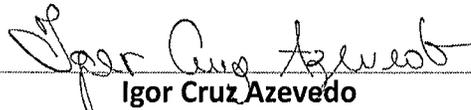
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE

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, 28 de novembro de 2024.

Claudionor Teodoro da Silva
Procurador Geral do Município


Igor Cruz Azevedo
Procurador do Município