

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº IN 038.2025-SEINFRA

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA

OBJETO: Locação de imóvel situado na Rodovia CE-423, s/n, Distrito de Umarituba, Município de São Gonçalo do Amarante – CE, destinado ao funcionamento da Secretaria Regional da SEINFRA

MODALIDADE: Inexigibilidade de Licitação

BASE LEGAL: Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

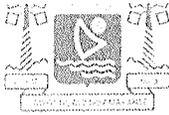
DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021. INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO. LOCALIZAÇÃO E ESTRUTURA ADEQUADAS. COMPROVAÇÃO DA VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA E ADMINISTRATIVA. REGULARIDADE DOCUMENTAL. POSSIBILIDADE JURÍDICA.

Parecer jurídico favorável à contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação do imóvel localizado na Rodovia CE-423, s/n, Distrito de Umarituba, no Distrito de Umarituba, Município de São Gonçalo do Amarante – CE, destinado ao funcionamento da sede regional da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA. A contratação fundamenta-se no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, em virtude da inviabilidade de competição, da inexistência de imóvel público apto à finalidade, e da adequação técnica e estratégica do imóvel escolhido. O processo administrativo encontra-se regularmente instruído com Estudo Técnico Preliminar, Justificativa da Escolha, Laudo de Avaliação Imobiliária, Declaração de Inexistência de Imóvel Público e Minuta Contratual. Atendidos os requisitos legais e respeitados os princípios constitucionais, é juridicamente possível e recomendável a contratação direta.

1. RELATÓRIO

rata-se de análise jurídica referente ao Processo Administrativo nº IN 038.2025-SEINFRA, instaurado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA, por meio de sua gestora responsável, Sra. Elayne Nayara de Moraes Barroso, visando à contratação direta, com fundamento na inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel particular situado na Rodovia CE-423, s/n, Distrito de Umarituba, Município de São Gonçalo do Amarante – CE.

O imóvel será utilizado para a instalação e funcionamento da sede da Secretaria Regional da SEINFRA, considerando a necessidade de estrutura física compatível com o exercício eficaz das atividades institucionais no referido distrito, tais como planejamento, supervisão, execução e fiscalização de obras e serviços de infraestrutura pública, atendimento à população local, apoio



logístico às equipes técnicas e articulação com outras unidades da Administração Municipal.

A contratação encontra respaldo legal no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação nas hipóteses em que a competição seja inviável, notadamente para locação de imóvel cujas características de localização e instalações tornem imprescindível sua escolha específica pela Administração.

O processo encontra-se devidamente instruído com os documentos essenciais exigidos pela legislação, dentre os quais se destacam: a) Estudo Técnico Preliminar (ETP), que expõe a necessidade institucional e apresenta os critérios técnicos adotados; b) Justificativa da Escolha do Imóvel, com base na localização estratégica, estrutura física adequada e imediata disponibilidade do bem; c) Laudo de Avaliação Imobiliária, atestando a compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado local; d) Declaração de Inexistência de Imóvel Público apto à finalidade, emitida pelo setor competente de patrimônio; e) Pesquisa de preços, mesmo com restrições de alternativas, devidamente justificada em razão da especificidade do imóvel e da localidade; f) Minuta de Contrato de Locação, elaborada em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato); e g) Demais documentos necessários à avaliação da legalidade do procedimento.

Diante disso, o presente parecer jurídico tem por objetivo verificar a viabilidade jurídica da contratação direta por inexigibilidade de licitação, analisando a conformidade do processo com os princípios constitucionais da Administração Pública, a legislação aplicável e os entendimentos jurisprudenciais pertinentes.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A necessidade de contratação direta para a locação do imóvel situado na Rodovia CE-423, s/n, Distrito de Umarituba, Município de São Gonçalo do Amarante – CE, fundamenta-se na urgência institucional da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA em dispor de instalações físicas adequadas para o pleno exercício de suas funções administrativas e operacionais na referida localidade. A ausência de espaço público compatível compromete o



desenvolvimento das atividades essenciais da unidade regional, afetando negativamente a eficiência da prestação dos serviços de infraestrutura.

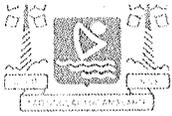
A instalação da unidade regional da SEINFRA no Distrito de Umarituba visa suprir essa lacuna estrutural, proporcionando um ambiente institucional adequado para o exercício de funções como planejamento, execução, fiscalização de obras e serviços urbanos, atendimento à população e articulação com demais secretarias municipais. Trata-se de medida que objetiva garantir condições apropriadas de trabalho aos servidores e melhor atendimento ao cidadão, com segurança, acessibilidade e funcionalidade.

O imóvel proposto localiza-se em ponto estratégico do distrito, com fácil acesso e infraestrutura compatível com as exigências da Administração Pública. Dispõe de compartimentos adequados, área administrativa, instalações sanitárias, ventilação natural, e estrutura em condições de uso imediato, sem necessidade de reformas significativas. Essa característica reforça a economicidade da contratação, evitando dispêndios adicionais com adequações.

Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no Laudo de Avaliação Imobiliária constante nos autos, o imóvel analisado é o único identificado que reúne simultaneamente: disponibilidade imediata, conformidade estrutural e valor locatício compatível com os preços praticados no mercado local. Ademais, consta nos autos Declaração de Inexistência de Imóvel Público, emitida pela unidade de patrimônio do Município, reforçando a necessidade de contratação privada.

A inviabilidade de competição foi evidenciada diante da escassez de alternativas com características semelhantes na localidade, justificando o enquadramento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que trata da inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel com características específicas de localização e estrutura.

O valor da locação foi tecnicamente avaliado, encontrando-se compatível com os padrões do mercado, conforme aspectos como localização, metragem, estado de conservação e adequação funcional, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.



Dessa forma, a contratação revela-se juridicamente possível, técnica e administrativamente vantajosa, constituindo a solução mais célere, adequada e econômica para a instalação da unidade regional da SEINFRA no Distrito de Umarituba. Encontra-se em plena conformidade com os princípios da legalidade, eficiência, continuidade dos serviços públicos e supremacia do interesse público.

3.FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A regra geral das contratações públicas no Brasil é a obrigatoriedade de licitação, conforme estabelece o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988. Esse dispositivo consagra o princípio da isonomia entre os concorrentes e busca garantir a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública. Contudo, o próprio texto constitucional prevê, em caráter excepcional, hipóteses em que a contratação direta é autorizada, desde que haja previsão legal e demonstração da inviabilidade de competição:

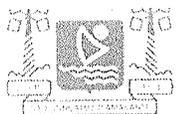
Art. 37, XXI, CF/88 –

(...)

“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 (...).”

A Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos) prevê hipóteses de contratação direta, autorizando a inexigibilidade de licitação quando for inviável a competição. No seu artigo 74, inciso V, está prevista a possibilidade de inexigibilidade para a locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha específica pela Administração:

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.

No presente caso, a contratação direta para a locação do imóvel situado na Rodovia CE-423, s/n, Distrito de Umarituba, Município de São Gonçalo do Amarante/CE, enquadra-se perfeitamente na hipótese legal prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. O imóvel foi considerado plenamente adequado às necessidades institucionais da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA, por apresentar localização estratégica no referido distrito, estrutura física em condições imediatas de uso, ausência de necessidade de reformas estruturais e compatibilidade funcional com o funcionamento da unidade regional da Secretaria.

A Lei nº 14.133/2021 ainda estabelece, em seu § 5º do art. 74, que a contratação direta por inexigibilidade para locação de imóvel deve observar os seguintes requisitos:

§ 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021

- I – Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de eventuais adaptações;
- II – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis para o objeto pretendido;
- III – Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel e a vantajosidade da contratação para a Administração.

No presente processo, todos esses requisitos foram atendidos: a) Há Laudo de Avaliação Imobiliária atestando a compatibilidade do valor locatício com os preços de mercado e a boa condição estrutural do imóvel; b) A Divisão de Patrimônio declarou formalmente a inexistência de imóveis públicos aptos à necessidade; e c) A Justificativa de Escolha do Imóvel evidenciou sua adequação funcional, estratégica e a vantagem administrativa da contratação.



3.1. Fundamentos Doutrinários

A doutrina é pacífica quanto à inexigibilidade de licitação nos casos em que a competição entre particulares é inviável.

A Professora **Maria Sylvia Zanella Di Pietro** destaca que:

“Nos casos de inexigibilidade não há possibilidade de competição porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração.”

Já o jurista **Marçal Justen Filho** reforça:

“Quando a Administração necessita de imóvel com características específicas, como localização e infraestrutura, a competição é inviável, autorizando a inexigibilidade de licitação.”

Esses entendimentos confirmam que, no caso em questão, há inviabilidade concreta de competição, tornando juridicamente válida a contratação direta.

3.2. Limitação da Manifestação Jurídica

O presente parecer jurídico possui caráter técnico-consultivo, restringindo-se à análise da conformidade da contratação com o ordenamento jurídico vigente.

A deliberação sobre a conveniência, oportunidade e aspectos administrativos é competência exclusiva da autoridade responsável pela Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA.

Essa orientação encontra respaldo nas **Boas Práticas Consultivas – BPC nº 07/CGU/AGU**, que destacam que a manifestação jurídica deve analisar apenas a legalidade do ato, sem interferir na decisão de mérito da Administração.

3.3. Conclusão da Fundamentação Jurídica



Com base nos fundamentos apresentados, conclui-se pela viabilidade jurídica da contratação direta, considerando que: a) Todos os requisitos legais da inexigibilidade foram cumpridos; b) O processo foi devidamente instruído com documentação obrigatória (ETP, Laudo de Avaliação, Justificativa, Certidões); e c) A doutrina e a legislação confirmam a possibilidade da contratação direta diante da singularidade do imóvel.

Portanto, a locação do imóvel para a instalação da **Secretaria Regional da SEINFRA** é juridicamente legítima e encontra-se em perfeita consonância com os princípios constitucionais da Administração Pública e com a Lei nº 14.133/2021.

4. ANÁLISE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E SEGURANÇA JURÍDICA PARA O MUNICÍPIO

Com base na leitura da minuta contratual constante dos autos do Processo Administrativo nº IN 038.2025-SEINFRA, verifica-se que o instrumento contempla os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável, especialmente a **Lei nº 14.133/2021** e a **Lei nº 8.245/1991**. Destaca-se que as cláusulas contratuais foram corretamente redigidas e já incorporam os pontos críticos apontados em análises anteriores, o que reforça a segurança jurídica da contratação, protege o erário e garante efetividade à atuação administrativa.

4.1. Avaliação das Cláusulas Contratuais

a) Cláusula de Manutenção e Conservação do Imóvel - A redação contratual responsabiliza expressamente o LOCADOR pelos reparos estruturais, elétricos e hidráulicos, que não decorram do uso regular do imóvel pelo Município, nos termos do art. 22, I, da Lei do Inquilinato. A previsão está adequada.

b) Cláusula de Reajuste do Valor da Locação - Foi estipulado que o valor do aluguel será reajustado anualmente com base no INPC, respeitando o art. 19 da Lei nº 8.245/1991 e mediante análise da Administração, garantindo previsibilidade e controle.

c) Cláusula de Penalidades Contratuais - Constam penalidades proporcionais ao



descumprimento das obrigações contratuais, incluindo multa e possibilidade de rescisão, conforme arts. 155 a 162 da Lei nº 14.133/2021. Está em conformidade legal.

d) Cláusula de Rescisão por Interesse Público - A cláusula permite a rescisão unilateral, com aviso prévio de 60 dias, fundamentada no interesse público, com pagamento proporcional, nos termos do art. 77 da Lei nº 14.133/2021. A cláusula está juridicamente adequada.

e) Cláusula de Responsabilidade por Tributos - O LOCADOR assume a obrigação pelo pagamento de tributos e encargos sobre o imóvel (IPTU, taxas urbanas, etc.), nos termos do art. 22, VIII, da Lei do Inquilinato. Também prevê a possibilidade de retenção do aluguel em caso de inadimplência.

f) Cláusula de Fiscalização Contratual - Foi incluída previsão de vistorias regulares pelo Município, com prazo para correção de irregularidades. A medida assegura fiscalização contínua e tempestiva resposta a descumprimentos.

4.2. Conclusão da Análise Contratual - A minuta contratual analisada apresenta conformidade com os dispositivos legais vigentes e incorpora as principais garantias para a Administração Pública. Diante disso, conclui-se que: a) As cláusulas contemplam os requisitos de segurança jurídica e equilíbrio contratual; b) As obrigações entre as partes estão devidamente distribuídas; e c) A minuta está apta à formalização, desde que observadas as certidões obrigatórias do locador e a publicação legal prevista nos artigos 94 e 174 da Lei nº 14.133/2021.

Opina-se favoravelmente à aprovação da minuta contratual, considerando sua aderência à Lei de Licitações e à Lei do Inquilinato, bem como à política de integridade administrativa, com vistas à instalação e funcionamento da Secretaria Regional da SEINFRA no Distrito de Umarituba.

5.OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

A contratação direta por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, requer a rigorosa observância aos princípios constitucionais e administrativos



que regem os atos da Administração Pública. Tais princípios, previstos no art. 37 da Constituição Federal, garantem que as contratações sejam realizadas com **legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência**, além de atenderem aos preceitos de **razoabilidade, proporcionalidade, economicidade e finalidade pública**.

5.1. Princípio da Legalidade - A contratação direta está expressamente amparada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. O processo está devidamente instruído com todos os documentos exigidos pela legislação, incluindo Estudo Técnico Preliminar, Laudo de Avaliação, Justificativa da Escolha do Imóvel, Declaração de Inexistência de Imóvel Público, Pesquisa de Preços e Minuta Contratual.

5.2. Princípio da Impessoalidade - A seleção do imóvel baseou-se em critérios técnicos objetivos, como localização estratégica no Distrito de Umarituba, estrutura física compatível e adequação às necessidades da SEINFRA. Ausente qualquer indício de favorecimento pessoal ou subjetividade, está evidenciado o respeito ao princípio da impessoalidade.

5.3. Princípio da Moralidade - A contratação atende aos padrões de ética e probidade exigidos pela moralidade administrativa. A motivação do ato está fundamentada em elementos técnicos e administrativos legítimos, reforçando o compromisso com a integridade na gestão dos recursos públicos.

5.4. Princípio da Publicidade - Conforme determina a Lei nº 14.133/2021, a contratação será devidamente publicada no Diário Oficial do Município e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), garantindo transparência, controle social e fiscalização por órgãos de controle.

5.5. Princípio da Eficiência - A locação do imóvel atende de forma eficaz às necessidades da SEINFRA no Distrito de Umarituba, promovendo a descentralização administrativa e otimizando o atendimento à população local. Trata-se de uma solução célere e prática frente à ausência de infraestrutura pública adequada.

5.6. Princípios da Razoabilidade e Proporcionalidade - A escolha do imóvel e o valor do



aluguel foram fundamentados em laudo técnico e análise mercadológica. A relação entre custo e benefício foi observada, respeitando os limites de razoabilidade e proporcionalidade.

5.7. Princípio da Economicidade - O processo evidencia que a locação é a alternativa mais vantajosa para o interesse público, evitando custos elevados com construção ou reformas e assegurando o melhor uso possível dos recursos públicos disponíveis.

5.8. Princípio da Finalidade - A finalidade da contratação é a instalação e funcionamento da unidade regional da SEINFRA em Umarituba, assegurando estrutura adequada para a execução das políticas públicas de infraestrutura, em consonância com o interesse público.

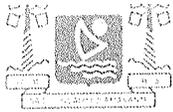
5.9. Conformidade Documental e Técnica - O processo está formalmente completo, contendo todos os documentos exigidos pela legislação vigente: Estudo Técnico Preliminar, Justificativa da Escolha, Laudo de Avaliação, Declaração de Inexistência de Imóvel Público, Minuta Contratual e manifestação técnica da unidade requisitante. A minuta contratual encontra-se em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e a Lei nº 8.245/1991.

5.10. Conclusão sobre os Princípios Aplicáveis - A análise demonstra o pleno atendimento aos princípios constitucionais e administrativos. A contratação direta: a) é **legal e legítima**; b) foi conduzida de forma **transparente e objetiva**; c) promove a **eficiência, economicidade e continuidade dos serviços públicos**; d) está alinhada ao **interesse público local e institucional da SEINFRA**.

Dessa forma, recomenda-se a aprovação da contratação direta por inexigibilidade, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

6. LEGALIDADE E EXPEDIENTES A SEREM OBSERVADOS

Recomenda-se a aprovação da contratação direta com fundamento na **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a **demonstração da inviabilidade de competição**, a **singularidade do imóvel**, a **vantajosidade econômica** da proposta



e a **inexistência de imóvel público disponível**. Esses elementos asseguram a legalidade, a eficiência administrativa e a continuidade das ações institucionais da **Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA** no Distrito de **Umarituba**.

A contratação deve obedecer rigorosamente aos **preceitos legais e administrativos**, a fim de garantir sua plena validade jurídica e o atendimento ao interesse público.

6.1. Amparo Legal da Contratação Direta

A contratação está amparada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação nos casos de **locação de imóvel** cujas características de localização e instalações tornem **necessária sua escolha pela Administração**.

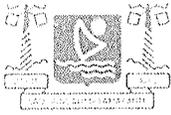
O § 5º do mesmo artigo estabelece critérios objetivos, todos observados no presente caso:

- **a) Avaliação prévia do imóvel**, por meio de **Laudo Técnico de Avaliação**, demonstrando a compatibilidade do valor locatício com o mercado e a adequação do imóvel às necessidades da SEINFRA;
- **b) Declaração formal da inexistência de imóvel público compatível**, emitida pela unidade patrimonial competente;
- **c) Justificativa técnica e administrativa** da escolha do imóvel, com base na localização estratégica, estrutura física adequada e compatibilidade funcional com os serviços públicos a serem prestados.

Esses documentos encontram-se corretamente instruídos no processo, conferindo **robustez, legalidade e transparência** ao procedimento.

6.2. Observância da Lei do Inquilinato

A Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) aplica-se **subsidiariamente** à presente contratação,



especialmente quanto às obrigações recíprocas entre locador e locatário. Destacam-se:

- **Art. 22, I** – obrigação do **locador** de manter o imóvel em condições adequadas de uso;
- **Art. 19** – possibilidade de **reajuste do aluguel** mediante índice pactuado;
- **Art. 23** – deveres do **locatário** no tocante à conservação do imóvel e à destinação contratual.

Essas normas asseguram o **equilíbrio contratual** e evitam a imposição de encargos indevidos à Administração Pública.

6.3. Exigências Documentais para Formalização do Contrato

Para a formalização do contrato de locação, deverão ser verificados os seguintes documentos:

Do Locador (Pessoa Física): a) Certidão Negativa de Débitos Municipais (IPTU); b) Certidão Negativa de Débitos Estaduais; c) Certidão Negativa de Débitos Federais (Receita Federal / Dívida Ativa da União); e d) Certidão de Ônus Reais atualizada do imóvel (Cartório de Registro de Imóveis);

Do Imóvel: a) Matrícula atualizada em nome do locador; b) Comprovante de quitação do IPTU e demais taxas municipais; e c) Laudo Técnico de Avaliação emitido por profissional habilitado;

Administrativos: a) Estudo Técnico Preliminar (ETP); b) Justificativa da Escolha do Imóvel; c) Declaração de Inexistência de Imóvel Público; e) Minuta de Contrato de Locação; e f) Parecer jurídico favorável à contratação.

6.4. Prazos e Condições do Contrato

A minuta contratual apresentada atende aos requisitos dos arts. 89 a 108 da Lei nº 14.133/2021. Destacam-se: I) **Vigência:** 12 (doze) meses, prorrogável mediante justificativa



técnica, conforme art. 107 da Lei nº 14.133/2021; II) **Valor e Pagamento:** conforme avaliação de mercado, com pagamento mediante liquidação da despesa pública e **reajuste anual pelo INPC**; III) **Obrigações Contratuais:** o locador deverá **manter o imóvel em condições adequadas de uso**; a Administração será responsável pela conservação relativa ao uso regular; e IV) **Sanções e Rescisão:** previsão de **sanções administrativas** e possibilidade de **rescisão unilateral por interesse público**, conforme arts. 77 e 155 a 162 da Lei nº 14.133/2021.

A contratação em análise encontra-se: a) **Legalmente amparada** pela Lei nº 14.133/2021 e pela Lei nº 8.245/1991; b) **Instruída com todos os documentos obrigatórios**; c) Prevista para ser amplamente **divulgada nos meios oficiais** (Diário Oficial e PNCP); e d) Em **conformidade com os princípios constitucionais** e jurisprudência dos tribunais de contas e do STJ.

Portanto, **recomenda-se a formalização do contrato de locação**, desde que observadas as providências documentais e jurídicas mencionadas, assegurando **legalidade, eficiência, transparência e interesse público** na atuação da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA no Distrito de Umarituba.

7. JURISPRUDÊNCIA SOBRE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO E ADEQUAÇÃO DO PROCESSO

A inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel, prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é amplamente reconhecida pela jurisprudência dos Tribunais de Contas e do Poder Judiciário, desde que o procedimento administrativo esteja devidamente fundamentado, com a demonstração inequívoca da inviabilidade de competição e o atendimento aos requisitos legais essenciais.

Tanto o Tribunal de Contas da União (TCU) quanto o Superior Tribunal de Justiça (STJ) consolidaram o entendimento de que a contratação direta por inexigibilidade é juridicamente legítima quando o imóvel atende de maneira singular às necessidades da Administração, não havendo opções equivalentes disponíveis no mercado ou no patrimônio público.

7.1. Jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU)



Acórdão nº 702/2023 – TCU – Plenário

"A inexigibilidade de licitação para locação de imóvel é juridicamente possível quando demonstrado que não há imóveis públicos disponíveis e que a escolha do imóvel atende à necessidade específica da Administração, desde que haja justificativa detalhada e avaliação prévia do valor de mercado."

Acórdão nº 966/2022 – TCU – Plenário

"A contratação direta para locação de imóvel deve estar acompanhada de estudo técnico que justifique a necessidade da contratação e comprove a razoabilidade do valor do aluguel com base em pesquisa de mercado."

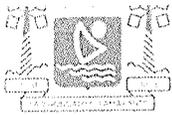
O Processo Administrativo nº IN 038.2025-SEINFRA observa fielmente tais diretrizes, pois: I) Apresenta **Laudo Técnico de Avaliação** que atesta a compatibilidade do valor locatício com os preços praticados na localidade; II) A **justificativa da escolha do imóvel** baseia-se em critérios técnicos objetivos, com destaque para a localização estratégica no Distrito de Umarituba e para a estrutura física adequada às atividades da SEINFRA; III) Consta **declaração formal da inexistência de imóveis públicos disponíveis** que atendam às necessidades institucionais; e IV) O imóvel **atende de forma singular e específica** às demandas operacionais da unidade regional da SEINFRA no Município de São Gonçalo do Amarante/CE.

7.2. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ)

Recurso Especial nº 1.582.649 – STJ

"A inexigibilidade de licitação para locação de imóvel é válida quando demonstrada a inviabilidade de competição e a necessidade específica do imóvel para a realização de atividades públicas essenciais."

Aggravamento Interno no Recurso Especial nº 1.734.987 – STJ



"A escolha do imóvel deve estar baseada em critérios objetivos, considerando sua localização, adequação às necessidades do serviço público e compatibilidade do valor de mercado, sendo desnecessária a realização de licitação quando houver inviabilidade de competição."

Tais entendimentos também foram devidamente observados no presente caso, tendo em vista que: a) Foi elaborado um **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** que define claramente as necessidades institucionais e os critérios para a escolha do imóvel; b) A locação visa ao funcionamento da unidade regional da SEINFRA, indispensável para **executar políticas públicas de infraestrutura** no Distrito de Umarituba; e c) A contratação respeita todos os **princípios constitucionais da Administração Pública**, tais como legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e economicidade.

7.3. Conclusão sobre a Jurisprudência Aplicável

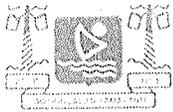
A jurisprudência do TCU e do STJ converge para a plena legalidade e adequação da contratação direta por inexigibilidade, desde que observados: a) Justificativa técnica e documental que demonstre a singularidade do imóvel; b) Avaliação prévia do valor do aluguel com respaldo em critérios de mercado; c) Declaração de inexistência de imóvel público disponível; e d) Observância estrita aos princípios constitucionais.

Todos esses requisitos foram atendidos no Processo Administrativo nº IN 038.2025-SEINFRA, o que confere **legitimidade e segurança jurídica** à contratação pretendida.

Conclui-se, portanto, que **não há óbices jurídicos** à formalização do contrato de locação, desde que sejam observadas as exigências legais quanto à publicidade, regularidade documental e fiscalização da execução contratual.

8. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Diante da análise minuciosa do Processo Administrativo nº IN 038.2025-SEINFRA, conclui-se



SÃO GONÇALO DO AMARANTE
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - PROCURADORIA
Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



que a contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, encontra-se devidamente respaldada no ordenamento jurídico vigente, sendo juridicamente possível, administrativamente adequada e vantajosa ao interesse público municipal.

A instrução do procedimento pela Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA revela conformidade com os princípios constitucionais e demonstra responsabilidade na gestão dos recursos públicos. A inexistência de imóveis públicos disponíveis, aliada à adequação técnica e à localização estratégica do imóvel situado no Distrito de Umarituba, justifica a escolha e reforça a inexigibilidade de licitação pela inviabilidade de competição.

O processo administrativo está instruído com todos os documentos essenciais, incluindo: a) Estudo Técnico Preliminar (ETP); b) Laudo de Avaliação de imóvel elaborado por profissional habilitado, atestando a compatibilidade do valor locatício com o mercado; c) Justificativa técnica e administrativa da escolha do imóvel; d) Declaração formal de inexistência de imóvel público disponível; e) Minuta de contrato elaborada nos termos da Lei nº 14.133/2021; ef) Manifestação técnica favorável da unidade demandante.

O valor proposto para a locação encontra-se compatível com os parâmetros do mercado local, considerando os atributos estruturais e a localização do imóvel, evidenciando economicidade e eficiência administrativa.

O procedimento observou os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade, razoabilidade, proporcionalidade e finalidade, estando em consonância com a jurisprudência consolidada do TCU e do STJ.

Quanto à formalização contratual, recomenda-se, antes da assinatura do instrumento: a) Verificação das certidões do locador pessoa física: Certidão Negativa de Débitos Municipais (IPTU), Estaduais, Federais (Receita Federal e Dívida Ativa da União), bem como Certidão de Ônus Reais atualizada do imóvel; e b) Ressalta-se que, tratando-se de locador pessoa física, **não é exigível a apresentação das certidões do FGTS e do INSS**, por se tratarem de obrigações vinculadas a pessoa jurídica (CNPJ).



SÃO GONÇALO
DO AMARANTE
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - PROCURADORIA
Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000, São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



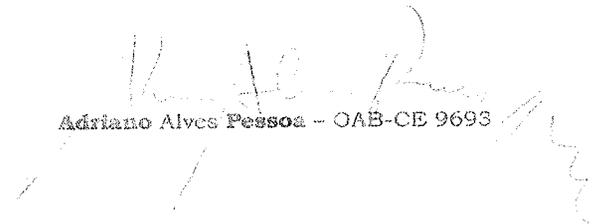
Adicionalmente, recomenda-se: a) Publicação do extrato do contrato no Diário Oficial do Município e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP); b) Arquivamento integral de toda a documentação do processo administrativo; c) Designação formal de fiscal contratual pela autoridade competente; e d) Reavaliação periódica quanto à necessidade de prorrogação do contrato, sempre com base em pesquisa de mercado atualizada e justificativa formal.

Diante de todo o exposto, opina-se favoravelmente pela **viabilidade jurídica da contratação direta** com fundamento na inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando o atendimento ao interesse público, a racionalidade na aplicação dos recursos públicos e a segurança jurídica da contratação.

Por fim, este parecer jurídico é de caráter **opinativo e consultivo**, com a finalidade de **subsidiar a decisão da autoridade competente**, conforme jurisprudência pacificada do Supremo Tribunal Federal (MS nº 24.078, Rel. Min. Carlos Velloso).

É o parecer, **Salvo Melhor Juízo**.

São Gonçalo do Amarante – CE, 3 de abril de 2025.


Adriano Alves Pessoa – OAB-CE 9693