



PREFEITURA  
**ICÓ**  
Cidade Feliz  
Procuradoria Geral



**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 15.04/2024 - IN  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 15.04/2024- IN**

**ASSUNTO: CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE  
DE LICITAÇÃO LOCAÇÃO DE IMÓVEL POSSIBILIDADE.**

**RELATÓRIO:**

Trata-se de processo administrativo instaurado com o objetivo de verificar a legalidade da locação de imóvel para UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE CASCUDO, junto a Secretária de Saúde no Município de Icó, Av. Perimetral nº 1192, zona rural Centro Icó, Ce, que tem por titular Cintia Raquel Patricio de Oliveira - CPF nº 054.977.313-41, por um período de 12 (doze) meses, por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, "V" da Lei Federal nº 14.133/2021.

A finalidade da contratação, visa atender as demandas da Secretaria de Saúde, que através de seu gestor autorizou a abertura do procedimento de contratação, que justifica o ato aduzindo:

A LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A UNIDADE A UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO NO DISTRITO DE LIMA CAMPOS SE JUSTIFICA PELA NECESSIDADE DE GARANTIR O ACESSO DA POPULAÇÃO LOCAL A SERVIÇOS DE SAÚDE DE QUALIDADE. A INSTALAÇÃO DE UMA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE NESTA REGIÃO É FUNDAMENTAL PARA ATENDER AS DEMAIS DA COMUNIDADE, OFERECENDO ATENDIMENTO MÉDICO, ODONTOLÓGICO, VACINAÇÃO, ENTRE OUTROS SERVIÇOS ESSENCIAIS PARA A PROMOÇÃO DA SAÚDE E PREVENÇÃO DE DOENÇAS

ALÉM DISSO, A LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA ESSE FIM PERMITE UMA RÁPIDA IMPLEMENTAÇÃO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE, SEM A NECESSIDADE DE CONSTRUÇÃO DE UMA NOVA ESTRUTURA, O QUE AGILIZA O ATENDIMENTO A POPULAÇÃO E REDUZ OS CUSTOS ENVOLVIDOS, DESSA FORMA A CONTRATAÇÃO DA LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA A INSTALAÇÃO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DE CASCUDO NO DISTRITO DE LIMA CAMPOS É UMA MEDIDA ESTRATÉGICA E EFICIENTE PARA GARANTIR O ACESSO DA COMUNIDADE AOS SERVIÇOS DE SAÚDE NECESSÁRIOS PARA A PROMOÇÃO DE BEM ESTAR E QUALIDADE DE VIDA.

Foi anexado avaliação pelo Órgão competentedo Município, Certidão de inexistência de imóveis públicos vagos que se destinem ao fim almejado pela Secretaria e restou apresentada a justificativa para celebração do ato de contratação direta, demonstrando-se a necessidade e os motivos da escolha do imóvel, com a demonstração da vantagem para a gestão da Secretaria de Saúde do Município de Icó.

Vieram então os autos a esta Assessoria Jurídica para emissão de Parecer.

**ANÁLISE JURÍDICA – VIABILIDADE JURÍDICA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

A contratação direta pretendida, na hipótese de inexigibilidade de licitação, é perfeitamente possível, eis que encontra fundamento factual e legal. Senão vejamos:

A Constituição da República impõe ao Poder Público o dever de observar o princípio instrumental da licitação, cuja finalidade - em termos simplórios - é propiciar a contratação mais vantajosa à Administração.

Art. 37 —(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras



PREFEITURA  
**ICÓ**  
Cidade Feliz  
Procuradoria Geral



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.

Tal princípio — o da licitação, por ser regra, deve ser lido da forma mais extensível quanto possível, ao passo que as exceções devem ser lidas e interpretadas de forma restritiva. Assim manda a boa hermenêutica por meio do enunciado da interpretação restritiva das regras de exceção. Na prática: licitar sempre quando possível, contratar sem licitação somente quando estritamente necessário.

Entretanto, a Carta Magna prevê expressamente a existência de casos que excecional o dever de licitar. São os casos das licitações tidas por contratação direta mediante dispensa ou inexigibilidade de licitação.

A contratação ora sob análise se amolda à hipótese de inexigibilidade de licitação, eis que se subsume à hipótese do art. 74, “V” da Lei n.º 14.133/2021. Visa-se a locação de imóvel para UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE CASCUDO, junto a Secretária de Saúde no Município de Icó, Rua São José n.º 1353, Centro Icó, Ce, que tem por titular Cintia Raquel Patricio - CPF n.º 054.977.313-41, por um período de 09 (nove) meses.

Diante da subjetividade que permeia a contratação, e da discricionariedade do ato de contratação, em face das motivações de Localização e escolha do imóvel objeto da contratação, inferimos que não há parâmetro objetivos hábeis a autorizar disputa em âmbito concorrencial.

Nesse diapasão a presente contratação, ter fundamento no art. 74, inciso “V” e § 5º da Nova Lei de Licitações Públicas e Contratos - Lei n.º 14.133/2021.

Forçar a Administração Pública a realizar licitação, nestes casos, resultaria em prejuízos financeiros e em violação direta ao princípio da economicidade o procedimento resultaria inútil e contrário ao interesse do Poder Público e, no ponto, não se olvide os altos custos despendidos pela Administração toda vez que realiza licitações, seja com a mobilização do aparato técnico ou administrativo que utiliza para levar a cabo o procedimento.

Diante do contexto factual, não seria viável lançar mão de licitação porque indubitavelmente estamos diante da ausência do seu pressuposto lógico. E mesmo que não lhe faltasse tal premissa, a doutrina é pacífica em reconhecer que a inexigibilidade abrange também os casos em que a contratação necessária a satisfazer a necessidade e incompatível com a natureza do procedimento licitatório, o que seria suficiente para proceder-se a inexigibilidade.

Celso Antônio Bandeira de Mello, citado por Marçal Justen Filho, ao analisar o caput do art. 25, com a costumeira precisão, ensina: *“Em suma: sempre que se possa detectar uma indubitável e objetiva contradição entre o atendimento o urfia finalidade jurí-dico cjué incumba à Administração perseguir para o bom cumprimento de seus misteres e a realização de certame licitatório, porque este frustraria o correto alcance do bem jurídico posto sob sua cura, ter-se-á de concluir que está ausente o pressuposto jurídico da licitação e se, esta não for dispensável com base em um dos incisos do art. 24, deverá ser havido como excluída com supedâneo no art. 25, caput.”*



E arremata o saudoso Hely Lopes Meirelles: *“casuísmos e a inépcia do legislador não podem ser invocados para impor o procedimento licitatório quando este se mostrar ”obs”ólut”affiéhté ihôõifip”otívél cõrifi ã õriéht”açã”o pràtéhdí“da péla A”dífihi:str”aç:ão”*

#### REQUISITOS LEGAIS DA LEI Nº 14.133/21

Conforme já falamos, a contratação sob análise amolda-se à hipótese do art.74, “V” e seu § 5º da Nova Lei de Licitações e Contratos- Lei nº 14.133/2021:

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.

Da leitura do dispositivo, pode-se depreender a existência dos pressupostos legais para a regularidade da inexigibilidade de licitação no caso de contratação de imóvel, a saber:

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.

Consta anexado aos autos avaliação prévia, da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, que da conta que o bem objeto do presente procedimento tem preço de mercado que varia entre R\$ 800,00 a R\$ 9.600,00, o que demonstra que o preço da contratação se encontra dentro dos valores do mercado imobiliário da cidade. Encontra-se acostado aos autos laudo de vistoria e apuração de eventuais modificações necessárias para a eficaz utilização do imóvel a ser locado.

Por fim, já consta nos autos certidão de inexistência de bem público que atenda o objeto pretendido no presente procedimento.

Portanto, necessário de faz a estrita observância dos requisitos legais para que seja concretizada a contratação pela Secretaria Solicitante. Salientando-se que não compete a esta Assessoria a análise da escolha e conveniência da contratação, muito menos, o preço da eventual contratação. Que seja



justificada a singularidade do imóvel e sua vantagem

#### DA FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO:

A Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), elenca em seu artigo 72, normas gerais que regem as diversas possibilidades de contratações diretas, e em especial estabelece a formalização e instrução do processo administrativo, assim estabelecendo:

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

Resta atendida, a instrução processual necessária, conforme observações já apontadas no presente parecer.

#### DO PARECER:

Cumprido salientar que esta Assessoria Jurídica emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnicos-administrativa. Além disso, este parecer possui caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do gestor.

*Ex positis*, com fulcro nas disposições normativas pertinentes, esta Assessoria manifesta-se pela legalidade do processo administrativo em análise, **OPINANDO** pela possibilidade da contratação do Imóvel.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Icó, Ce de 17 de Junho 2024

Daniel dos Santos Lima Oliveira

Procurador Assistente

OAB-CE 26.360