

PARECER TÉCNICO

Abimael Pereira da Silva, Agente de Contratação nomeado pela Portaria nº 1.000/2025 no uso de suas atribuições e instado a emitir parecer técnico sobre a possibilidade e legalidade da contratação direta por inexigibilidade de licitação da contratação de locação do imóvel situado na Rua 10 de Março, 10, Centro, Cortês/PE, para acomodação da sede da Secretaria Municipal de Educação, no município de Cortês/PE. Após examinar os autos, verifiquei que consta no processo:

1. DO OBJETO:

Contratação de locação do imóvel situado na Rua 10 de Março, 10, Centro, Cortês/PE, para acomodação da sede da Secretaria Municipal de Educação, no município de Cortês/PE.

2. DO PREÇO ESTIMADO:

O valor mensal é de **R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais)**, formando um preço global anual de **R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais)**, conforme laudo de avaliação apensa aos autos.

3. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Consta no Termo de Referência que as despesas decorrentes dessa aquisição correrão por conta da dotação orçamentária:

Órgão: 2012 – Secretaria de Educação

Atividade: 12.361.1201.2078 – Gestão Administrativa do FMEC

3000 – Despesas Correntes

3300 – Outras Despesas Correntes

3390 – Aplicações Diretas

4. DA ANÁLISE

Decorrido as tratativas necessárias, finaliza aduzindo que o bem imóvel amolda-se as necessidades desta secretaria e que a instalação pretendida fora escolhida levando-se em conta o espaço físico, bem como a sua localidade, ressaltando, ainda, a logística operacional de administração das atividades ali pretendidas. Considerando o que nos remete a Constituição de 1988, que prevê no âmbito da Administração Pública, além de obediência a princípios constitucionais como o da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, em seu artigo 37, inciso XXI contratação por intermédio de licitação pública, bem como ratifica o artigo 51 da Lei Federal nº 14.133/2021.



Artigo 37, XXI: "ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública (...)"

Artigo 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

A atual legislação pátria na área de licitações e contratos, a Lei Federal nº 14.133/2021, expõe também o entendimento claro do fato de existirem casos em que possa ser dispensada a licitação, como, por exemplo, o CAPÍTULO VIII - DA CONTRATAÇÃO DIRETA, o qual trata dos casos em que é inexigível a licitação, mais especificamente o art. 74:

§ 5º "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.

Considerando as informações extraídas do Termo de Referência e das documentações acostadas pela Unidade Demandante, o imóvel em questão, em nome da pessoa Física, Ederaldo Santos das Neves, inscrita no CPF nº 113.504.578-09, teve o valor mensal do aluguel avaliado em R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais). Em tratativas com o Locador, ficou acordado o valor mensal de R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais). Também se encontra acostados aos autos a declaração de inexistência de imóvel público vago e disponível que atendam ao objeto desta contratação.

Anteriormente, este ato era dispensável da realização de um procedimento licitatório, com suporte no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/1993, para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionassem a escolha, desde que o preço fosse compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. Ao prever a possibilidade de dispensa de licitação para a locação de imóveis, o legislador da Lei nº 8.666/1993 deve ter antevisto as dificuldades em se estabelecer critérios objetivos de avaliação de propostas ante as inúmeras variáveis que acompanham a seleção de tal espécie de objeto (valor do aluguel do imóvel, localização, área, proximidade de serviços públicos, qualidade das instalações, segurança da região, facilidade de acesso, custos condominiais, entre outros).

O artigo 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

A nova Lei de Licitações nº 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, acertadamente, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação. O pressuposto que levou o legislador a autorizar o afastamento do dever de licitar nesses casos repousa sobre a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada, "singularidade"). Pois bem, no caso em tela e considerando a nova lei de licitações e contratos a justificativa para a inexigibilidade envolvendo compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, 5º):

- I – Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e 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.

5. RAZÃO DA ESCOLHA

A escolha recaiu sobre o imóvel localizado na Rua 10 de Março, 10, Centro, Cortês/PE, de propriedade do Sr. Ederaldo Santos das Neves.

Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel foram considerados no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica apresentado, com informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 07 de fevereiro de 2025 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.



O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação do imóvel.

Trata-se de imóvel residencial, localizada em região mista com pequenos comércios, escolas, padarias, mercadinhos, igrejas, etc. e que acomoda perfeitamente as demandas da Secretaria de Educação, objeto da locação.

6. CONCLUSÃO

Em conformidade com art. 72, da Lei 14.133/2021, para formalização de processo de contratação por inexigibilidade de licitação deverá ser instruído dos 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.

No caso da locação de imóveis, deverá, ainda, observar o art. 74, inciso V, § 5º da Lei 14.133/21.

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.

Observamos constar nos autos, conforme abaixo:

- Documento de Formalização de Demanda (DED);
- Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- Termo de Referência (TR);
- Proposta de Preços;
- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;
- Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos vagos e disponíveis;

Diante do acima exposto, entendemos estar presentes os requisitos para que a contratação ocorra de forma direta, dispensando o processo licitatório, com fundamento no art. 74, inciso V da Lei Federal 14.133/2021, ante a criteriosa análise desse Agente de Contratação e equipe apoio de toda documentação acostada aos autos do processo que instruem o presente procedimento, bem como, a empresa deve apresentar a regularidade fiscal e trabalhista e qualificação jurídica e técnica e qualificação econômico financeira, conforme arts. 67 e 68, da Lei 14.133/2021.

Cortês/PE, 17 de março de 2025.


Abimaél Pereira da Silva
Agente de Contratação

