



PARECER Nº. 53/2025 – LICITAÇÃO INEXIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Processo Administrativo Nº 20/2024

Inexibilidade n.º 08/2025

Referência: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA USO DO CRAS

EMENTA: ADMINISTRATIVO. NOVA LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. CONTRATAÇÃO POR INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA USO PÚBLICO. ART. 51, DA LEI N.º 14133/2021. INEXIBILIDADE FUNDAMENTADA NO ART. 74, V, DA LEI Nº. 14.133/2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA USO DA PREFEITURA - CRAS.

Art. 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.

– É inexigível a realização de licitação na forma do art. 74, V, da Lei nº. 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais normas aplicáveis.

– A contratação deve estar em consonância com os princípios da licitação (art. 5.º da Lei 14.133/21), atender aos interesses preceps da administração e demonstrar atendimento dos requisitos § 5º, do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

RELATÓRIO:

Trata-se de procedimento de gestão administrativa que visa a locação de imóvel para abrigar o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, na modalidade de inexibilidade, conforme art. 74, V, da Lei de Licitações.

Nesta Fase Preparatória estão presentes os documentos essenciais para a análise jurídica do processo licitatório, sendo: Documento de Formalização de Demanda – DFD, Estudo Técnico Preliminar – ETP, Parecer Técnico de Avaliação para Locação, Justificativa de Preço, e documentos referentes à propriedade do imóvel.

O processo licitatório foi instaurado a pedido do secretário municipal de

1

1



assistência social, o prefeito autorizou que fossem tomadas as providências para a instauração do processo licitatório e está devidamente autuado.

Em síntese, o necessário.

FUNDAMENTAÇÃO

A presente manifestação jurídica tem a finalidade de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade do processo licitatório, conforme estabelece o art. 53, § 1º Inciso I e II, da Lei n.º 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações)

“Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica”.

Como se pode observar do dispositivo legal supra, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade.

A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes temas emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento.

A presente licitação é procedimento de gestão administrativa que visa a locação de imóvel urbano destinado a abrigar as instalações e funcionamento do CRAS

A contratação está fundamentada no art. 74, V, § 5º, da Lei n.º 14.133/2021, de

2
2



1º de abril de 2021, transcreve-se:

“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”.

Analisando o dispositivo legal citado no início deste item (artigo 74, V, § 5º, Incisos, I, II e III, se observa que o processo licitatório preenche os requisitos e condicionantes para tal contratação direta pelo processo de inexigibilidade.

Estão presentes no processo o Estudo Técnico Preliminar, no qual consta o levantamento da demanda e os requisitos para a contratação. O Termo de Referência apresenta a descrição da solução e os resultados pretendidos com a locação do imóvel. Sendo os requisitos: localização e área construída e custos com a locação.

O Parecer Técnico de Avaliação elaborado pelo engenheiro da prefeitura Dr. Ronne Peterson Vieira Zocal identifica, caracteriza e apresenta o diagnóstico do mercado e conclui que o valor pode ser entre R\$ 1.500,00 e R\$ 1.800,00.

Ressalte-se que o Parecer informa a ausência de imóveis com características físicas e estruturais semelhantes ao avaliado. Devendo ser observado que o prédio atual que abriga o CRAS encontra-se em reforma e a prefeitura não possui outro imóvel disponível para o funcionamento do órgão.

3
3



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Porto Esperidião

CONCLUSÃO:

Diante do exposto, considerando os documentos acostados aos autos, há singularidade no imóvel que pretende locar, em vista de não haver imóvel disponível no patrimônio da prefeitura e sendo o valor de locação compatível com o mercado, o parecer é favorável ao prosseguimento da licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

s. m. j.

Porto Esperidião/MT, 29 de maio de 2025.

José de Barros Neto
Matrícula nº 11545-3
OAB/MT 8841-B