



PARECER JURÍDICO

(Dispensa de licitação – Art. 53, § 1º e § 4º da Lei nº 14.133/21)

REFERÊNCIA

Processo Administrativo Licitatório nº 2023.01.0051

Inexigibilidade de licitação

Assunto: Locação de imóvel

EMENTA: ADMINISTRATIVO.
CONSTITUCIONAL. INEXIGIBILIDADE.
LOCAÇÃO DE IMÓVEL.
POSSIBILIDADE.

I – RESUMO

Trata-se de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO para contratação direta para a prestação de serviços de locação de imóvel edificado em alvenaria com área total de 206,55m², sendo oito metros e cinquenta e cinco centímetros de frente por vinte e quatro metros e trinta centímetros de fundo, em bom estado de conservação e fácil acesso, destinado à cessão para implantar atividade fabril que resulte na geração de emprego e renda preferencialmente à população de São Fernando/RN, atendida a legislação municipal (Lei Municipal nº 0561/2009), conforme as condições estabelecidas no Termo de Referência em anexo.

É o breve relato.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, cumpre ressaltar que junto ao pedido de parecer, foi encaminhado pedido para a contratação acima referida, documento de formalização de demanda, bem como com todos os parâmetros e elementos descritivos que compõem o art. 6º da lei 14.133/21 e documentação demonstrando a necessidade da locação do imóvel descrito.

Ainda, quanto à questão procedimental, verifico que o presente feito se encontra devidamente autuado e numerado; há autorização da autoridade competente permitindo o início do processo de contratação; declaração do responsável pelo Setor de Contabilidade atestando a existência de dotação orçamentária específica para cobertura/realização



da despesa com indicação das respectivas rubricas; a avaliação prévia do bem; a certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser alugado pela Administração.

III. DA LEGALIDADE DO PROCESSO DE DISPENSA OU INEXIGIBILIDADE

A Seção I da Lei nº 14.133/21, que trata do Processo de Contratação Direta, prescreve em seu artigo 72:

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.

Ademais, dispõe o art. 53, § 4º da mesma lei que “Na forma deste artigo, o órgão de assessoramento jurídico da Administração também realizará controle prévio de legalidade de **contratações diretas**, acordos, termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços, outros instrumentos congêneres e de seus termos aditivos”.

IV. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A inexigibilidade de licitação é tratada no artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, da nova lei de licitações. **Entende-se inexigível a licitação em que é “inviável a competição”.**



A inviabilidade de competição, por sua vez, decorre de causas nas quais há a ausência de pressupostos que permitam a escolha objetiva da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

Como regra, as contratações públicas devem ser sempre precedidas de licitação, a contratação direta por inexigibilidade se afigura como exceção, nos casos em que ficar constatada a inviabilidade de competição, por causa da **singularidade do objeto** ou da **notoriedade do contratado**.

O ilustre Marçal Justen Filho, afirma que a inexigibilidade de licitação é uma “imposição da realidade extranormativa” (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à lei de Licitações e Contratos Administrativos, 18. ed. São Paulo: RT, 2019, p. 594).

Como decorrência disso, o rol dos incisos do artigo 74 da Lei nº 14.133 se afigura como meramente exemplificativo – “*numerus clausus*”. Isso porque é impossível sistematizar todos os eventos que podem decorrer uma inviabilidade de competição.

Basicamente, é possível sistematizar algumas categorias de bens, situações ou sujeitos que, por suas características inerentes, podem levar a uma contratação por inexigibilidade, são elas:

- 1) ausência de pluralidade de competidores no mercado (ex: o bem licitado possui natureza singular e apenas é vendido por uma empresa específica);
- 2) circunstância inerente ao sujeito a ser contratado (ex: contratação de artista para realizar um show);
- 3) a natureza do objeto licitado (ex: parecer jurídico de renomado advogado).

Observa-se que **a Lei nº 14.133/2021 manteve a base conceitual trazida pela Lei nº 8.666/1993 sobre o tema**, aprofundando alguns requisitos para a possibilidade de contratação por inexigibilidade, além de especificar outros casos não abrangidos pela legislação pretérita. Ademais, cite-se a inovação trazida pela delimitação do “processo de contratação direta”.

A nova legislação exige a formalização de um processo para a possibilidade da contratação direta, estabelecendo o dever de o administrador justificar e instruir a dispensa ou a inexigibilidade com documentação indispensável para o controle externo da sociedade e dos demais órgãos de Estado.

Cumprido pontuar que a contratação de serviços e aquisição de



bens pela Administração Pública deve pautar-se na conveniência, oportunidade, atendimento ao interesse público e na disponibilidade de recursos, além de observar os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade, dentre outros.

Feitas tais considerações, vale assentar que, de acordo com o disposto no artigo 37, XXI, da Constituição Federal, a regra no serviço público é a contratação de obras, serviços, compras e alienações, 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.”*

As exceções, por sua vez, segundo o referido artigo, deverão estar expressamente previstas em Lei. Sendo assim, o Legislador infraconstitucional, ao editar a Nova Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133/21), enumerou, nos artigos 74 e 75, as hipóteses de dispensa e de inexigibilidade de licitação, respectivamente.

Diz o art. 74 da Lei 8.666/93, verbis:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição (...)

No que se refere às hipóteses de contratação direta, a Professora Maria Sylvia Zanella Di Pietro, esclarece que:

“(...) na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que ficaria inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.”

Nesse contexto, insta registrar que a Lei 14133/21, em seu artigo 74, V, traz em seu bojo que é inexigível a locação de imóvel com características que inviabilizem a competição e tornem necessária a sua escolha, vejamos:

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.



Porém, não obstante tal permissão, cabe ao Poder Público, mesmo nesses casos, a realização de procedimento prévio, com atendimento às formalidades necessárias para que fique demonstrado, de forma inequívoca, a inviabilidade de competição e os requisitos previstos no § 5º do artigo supramencionado, que reza in verbis:

§ 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.

Na presente situação, observa-se que as características do imóvel são relevantes, tais como localização, dimensões, tipo de edificação, destinação, etc. Nesse sentido, o imóvel objeto dessa inexigibilidade é compatível com o serviço que a Administração quer executar.

In casu, observa-se que o valor total estimado da presente locação de imóvel é de R\$ 11.436,00 (onze mil quatrocentos e trinta e seis reais).

Na oportunidade, cite-se que a análise aqui formulada não tem por fim se imiscuir em questões de ordem técnica, financeira e orçamentária inerentes ao procedimento, limitando-se o emissor deste ato opinativo a avaliar apenas o seu aspecto jurídico-formal.

Derradeiramente, anoto que está o presente processo condicionado à apreciação e aprovação da autoridade superior.

Assim, temos que, desde que respeitado as determinações legais, poderá a locação do imóvel ser realizada pela modalidade de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, desde que, demonstrado os benefícios já pontuados no presente parecer e desde que a documentação necessária para o prosseguimento do feito esteja anexada ao processo. Ressalta-se apenas para o fato de que, no presente procedimento, seja seguida a legalidade, devendo ser aplicada a legislação vigente e que orientam o procedimento licitatório.



V- CONCLUSÃO

Diante do exposto, especialmente as informações e documentos trazidos aos autos, observado o disposto no parágrafo anterior, **OPINA-SE** pela **REGULARIDADE** do procedimento, até o presente momento, salientando-se a necessidade de cumprimento dos requisitos previstos no art. 72 da Lei nº 14.133/21.

É o PARECER, salvo melhor juízo, sem efeito vinculante.

São Fernando /RN, 13 de fevereiro de 2023.

CLARISSA DE
LOURDES SILVA
DOS SANTOS

Assinado de forma digital
por CLARISSA DE LOURDES
SILVA DOS SANTOS

CLARISSA DE LOURDES SILVA DOS SANTOS
OAB Nº 10938
ASSESSORA JURÍDICA