



PARECER JURÍDICO 182/2025 – PGM

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº IN 026.2025-SEDAR

ÓRGÃO DEMANDANTE: Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural – SEDAR

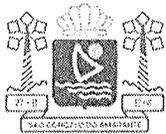
OBJETO: Locação do imóvel situado na Rua Umarituba, nº 32, Centro, São Gonçalo do Amarante-CE, destinado à instalação da sede da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural, objetivando a estruturação física do órgão para melhor execução das atividades administrativas e atendimento público. BASE LEGAL: Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

MODALIDADE: Inexigibilidade de Licitação.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021. AUSÊNCIA DE COMPETITIVIDADE. LOCALIZAÇÃO E ESTRUTURA ADEQUADAS. COMPROVAÇÃO DA VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA E ADMINISTRATIVA. REGULARIDADE DOCUMENTAL. POSSIBILIDADE JURÍDICA. Parecer favorável à contratação direta, por inexigibilidade de licitação, visando à locação de imóvel para instalação da sede da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural do Município de São Gonçalo do Amarante-CE. Verificada a adequação do imóvel às necessidades administrativas, inexistência de alternativas viáveis no patrimônio público municipal e compatibilidade do preço com valores praticados no mercado local. Processo devidamente instruído com Estudo Técnico Preliminar, Justificativa da Escolha, Laudo de Avaliação, Certidões de Regularidade e Minuta Contratual. Contratação viável e juridicamente fundamentada nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

1. RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica do Processo Administrativo nº IN 026.2025-SEDAR, encaminhado pela Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural – SEDAR, por meio do seu Gestor e Ordenador de Despesas, visando contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, para locação do imóvel situado na Rua Umarituba, nº 32, Centro, São Gonçalo do Amarante-CE.



O imóvel será destinado à instalação da sede da SEDAR, com vistas a oferecer melhores condições estruturais e institucionais para execução das atividades administrativas, incluindo atendimentos ao público e desenvolvimento de ações estratégicas direcionadas ao fortalecimento da agricultura local.

A contratação está embasada no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê inexigibilidade de licitação quando inviável a competição, especialmente em situações em que as características específicas das instalações e localização do imóvel justifiquem a escolha exclusiva pela Administração Pública.

O processo administrativo encontra-se plenamente instruído com: a) Estudo Técnico Preliminar, demonstrando a necessidade da contratação; b) Justificativa detalhada para a escolha do imóvel, considerando adequação técnica e localização privilegiada; c) Laudo técnico de avaliação do valor locatício, assegurando compatibilidade com valores praticados no mercado; d) Certidões de regularidade fiscal e jurídica relativas ao imóvel e seu proprietário; e) Minuta contratual completa; e f) Declaração formal de inexistência de imóvel público disponível.

Deste modo, este parecer visa analisar detalhadamente a legalidade da contratação direta, conferindo a observância dos requisitos da inexigibilidade previstos em lei e assegurando conformidade com os princípios administrativos.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A estruturação física da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural (SEDAR) representa uma necessidade imediata diante do significativo aumento de suas responsabilidades institucionais voltadas ao desenvolvimento agrário, assistência técnica aos agricultores, fomento à agricultura familiar e sustentabilidade rural. A instalação em imóvel locado proporcionará condições adequadas e funcionais, permitindo eficiência administrativa e atendimento qualificado aos agricultores e cidadãos.



O imóvel localizado na Rua Umarituba, nº 32, Centro, apresenta localização estratégica, em região centralizada e facilmente acessível, próximo às principais vias e centros comerciais da cidade, viabilizando amplo acesso público. Sua estrutura física atende integralmente às necessidades administrativas, dispondo de quatro salas amplas, duas suítes, escritório, cozinha, área de serviço e sanitários adequados, dispensando custos adicionais com reformas significativas.

Após consultas realizadas junto à Secretaria de Planejamento, Administração e Gestão (SEPLAG) e ao setor de Patrimônio Municipal, ficou comprovada a inexistência de imóveis públicos que atendam às necessidades específicas da SEDAR, confirmando que a locação privada é a única solução viável, econômica e eficiente disponível atualmente.

O valor mensal estimado em R\$ 4.450,00 (quatro mil, quatrocentos e cinquenta reais), totalizando R\$ 53.400,00 anuais, foi submetido a laudo técnico de avaliação, que concluiu pela sua compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local. Tal solução demonstra-se mais econômica e vantajosa frente a alternativas como construção ou reforma de imóvel público, que acarretariam maiores investimentos e prazos dilatados.

O imóvel atende requisitos técnicos fundamentais como segurança, acessibilidade e sustentabilidade, assegurando ambiente adequado aos usuários e servidores, além de permitir resposta rápida e eficiente às demandas públicas, viabilizando agilidade na instalação e continuidade das atividades essenciais da Secretaria.

3. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A regra geral das contratações públicas no Brasil é a necessidade de licitação, conforme preconizado no art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, que estabelece a obrigatoriedade de processos licitatórios para garantir igualdade de condições entre os concorrentes, além da economicidade e eficiência nos contratos administrativos. Contudo, a própria Constituição prevê exceções a essa regra, possibilitando a contratação direta em casos específicos previstos em lei, conforme o dispositivo abaixo:

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, 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.”

Nesse contexto, a Lei nº 14.133/2021, que regula as contratações públicas no Brasil, estabelece situações excepcionais nas quais a licitação é inexigível, especialmente quando há impossibilidade de competição. Especificamente, o art. 74, inciso V, prevê a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel quando suas características de instalações e localização forem essenciais para atender às necessidades da Administração Pública, conforme transcrito a seguir:

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. *(grifo nosso)*

No presente caso, a locação do imóvel situado na Rua Umarituba, nº 32, Centro, São Gonçalo do Amarante-CE, atende plenamente aos requisitos legais para a contratação direta por inexigibilidade de licitação, uma vez que não há imóveis públicos disponíveis que possuam as condições estruturais e de localização necessárias para a instalação da sede da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural.

A escolha do imóvel foi devidamente justificada e instruída no processo administrativo, com base em critérios técnicos, operacionais e econômicos, observando os princípios da economicidade, eficiência e interesse público, conforme exigido pela legislação vigente.



Além disso, a Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, § 5º, estabelece critérios obrigatórios para a contratação direta por inexigibilidade na locação de imóveis, os quais devem ser cumpridos pela Administração Pública:

§ 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021

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.

Dessa forma, verifica-se que todos os requisitos foram rigorosamente atendidos, conforme os elementos apresentados no processo administrativo: a) Avaliação técnica do imóvel, formalizada por meio de Laudo Técnico, atestando sua adequação estrutural e custo-benefício para a finalidade pretendida; b) Comprovação da inexistência de imóveis públicos disponíveis, conforme consulta realizada junto à Secretaria de Planejamento, Administração e Gestão (SEPLAG) e ao setor de Patrimônio Municipal; c) Justificativa técnica e documental demonstrando que o imóvel escolhido atende de forma única e exclusiva às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural – SEDAR, considerando sua localização estratégica, acessibilidade e estrutura física compatível com as demandas administrativas da pasta.

Diante dos elementos apresentados, conclui-se que a contratação direta do imóvel é juridicamente viável, visto que:



- ✓ Atende aos requisitos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel essencial ao interesse público;
- ✓ Foram cumpridos todos os critérios do § 5º do art. 74, incluindo avaliação técnica, inexistência de imóveis públicos disponíveis e justificativa da singularidade do imóvel;
- ✓ A doutrina especializada corrobora a inexigibilidade de licitação, destacando que não há possibilidade de competição quando a escolha do bem é indispensável à continuidade dos serviços públicos;

Dessa forma, a locação do imóvel para a Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural – SEDAR do Município de São Gonçalo do Amarante-CE é plenamente justificada e atende aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, estando em conformidade com a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021).

4. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

O presente processo de Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel, fundamentado no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, deve ser analisado sob a ótica dos princípios constitucionais que regem a Administração Pública, conforme disposto no artigo 37 da Constituição Federal de 1988.

A fiel observância desses princípios é fundamental para assegurar que a contratação direta seja realizada de maneira legítima, transparente, eficiente e orientada ao interesse público, prevenindo riscos de desvio de finalidade ou irregularidades no procedimento.

A seguir, destaca-se a aplicação de cada princípio no presente caso:

4.1. Princípio da Legalidade A Administração Pública só pode agir com base em autorização expressa na legislação vigente. Neste caso, a inexigibilidade de licitação está respaldada no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a locação direta de imóvel cujas características de



localização e instalações tornem necessária sua escolha pela Administração, diante da inviabilidade de competição.

A instrução processual demonstra que a contratação foi pautada por critérios jurídicos e técnicos objetivos, em total conformidade com o princípio da legalidade.

4.2. Princípio da Impessoalidade A Administração deve atuar com neutralidade, sem favorecer ou prejudicar qualquer interessado. A escolha do imóvel situado na Rua Umarituba, nº 32, Centro decorreu de análise técnica objetiva, considerando a adequação da estrutura, localização estratégica e compatibilidade com as necessidades operacionais da SEDAR, sem qualquer influência pessoal ou subjetiva.

4.3. Princípio da Moralidade A moralidade exige que os atos administrativos estejam pautados na ética, boa-fé e probidade. A locação foi embasada em documentação técnica, como estudo técnico preliminar, laudo de avaliação e justificativa da escolha, demonstrando que a contratação visa exclusivamente atender ao interesse público, sem qualquer indício de favorecimento ou irregularidade.

4.4. Princípio da Publicidade A Administração tem o dever de garantir transparência plena em seus atos. A contratação será devidamente publicada no Diário Oficial e cadastrada no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme exigem os artigos 6º, 19 e 94 da Lei nº 14.133/2021, permitindo o controle social e institucional sobre o ato.

4.5. Princípio da Eficiência A locação proposta representa a solução mais rápida, econômica e funcional para a instalação da sede da SEDAR, garantindo melhor aproveitamento dos recursos públicos e continuidade na prestação dos serviços voltados ao desenvolvimento rural do Município. A alternativa evita os altos custos e prazos de uma eventual construção, promovendo maior efetividade administrativa.

4.6. Princípios da Razoabilidade e Proporcionalidade A contratação demonstra equilíbrio entre os meios adotados e os fins públicos pretendidos, sendo proporcional à necessidade da SEDAR. A análise técnica evidenciou que não há outro imóvel público ou privado disponível com características semelhantes, justificando a locação como medida adequada e proporcional ao



interesse público envolvido.

4.7. Princípio da Economicidade A locação foi precedida de análise comparativa de custos, com demonstração de que o valor proposto é compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local. A solução é mais vantajosa financeiramente do que outras alternativas, como construção ou reforma de imóvel público, assegurando a otimização dos recursos públicos.

4.8. Princípio da Finalidade Todo ato administrativo deve atender ao interesse público, finalidade que orienta a presente contratação. A instalação da sede da SEDAR permitirá a efetiva execução de políticas públicas de desenvolvimento agrário, assistência técnica aos agricultores e promoção da sustentabilidade rural, promovendo benefícios diretos à população rural do município.

Diante da análise dos princípios constitucionais e legais aplicáveis, verifica-se que o processo está plenamente fundamentado e instruído, sendo: a) Legal e legítimo; b) Transparente e impessoal; c) Eficiente e economicamente vantajoso; d) Alinhado ao interesse público.

Assim, recomenda-se a aprovação da contratação direta, com base na inexigibilidade legalmente prevista, garantindo segurança jurídica, eficiência administrativa e a continuidade das ações estratégicas da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural.

5. CONCLUSÃO

Após análise detalhada dos aspectos técnicos, jurídicos e administrativos constantes no Processo Administrativo nº IN 026.2025-SEDAR, conclui-se que a contratação direta, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, encontra-se plenamente amparada na legislação vigente, não havendo óbices à sua formalização.

A inexigibilidade de licitação está justificada pela ausência de imóveis públicos disponíveis, somada à singularidade do imóvel selecionado, que apresenta localização estratégica, estrutura física adequada, acessibilidade e compatibilidade com os objetivos institucionais da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural – SEDAR.

O processo encontra-se devidamente instruído com: a) Estudo Técnico Preliminar; b) Laudo



de Avaliação Imobiliária; c) Justificativa da Escolha; d) Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos; e) Minuta contratual; f) Manifestação da área técnica.

A pesquisa de mercado realizada demonstrou que o valor da locação está em conformidade com os preços praticados no setor imobiliário, assegurando a observância do princípio da economicidade.

A contratação respeita os princípios constitucionais da Administração Pública, incluindo legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e finalidade. Também atende aos entendimentos consolidados pela jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que reconhecem a inexigibilidade como instrumento legítimo quando presentes os requisitos legais.

No tocante à segurança jurídica, o contrato de locação foi analisado à luz da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

Ressalte-se a necessidade de cumprimento integral das exigências de publicidade, com a publicação do contrato no Diário Oficial e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021, possibilitando o controle social e institucional da contratação.

Para preservar a regularidade da contratação e prevenir questionamentos futuros, recomenda-se: a) Arquivamento completo da documentação comprobatória (estudos técnicos, laudo, certidões, pareceres e manifestação dos setores competentes); b) Acompanhamento periódico do cumprimento contratual por meio de vistorias técnicas documentadas; c) Atualização do valor locatício somente conforme índice pactuado e dentro dos limites da legalidade; e d) Que eventuais prorrogações contratuais sejam precedidas de nova avaliação de mercado, com demonstração da continuidade da necessidade pública.

Dessa forma, opina-se pela viabilidade jurídica da contratação direta, desde que observadas todas as recomendações aqui registradas, garantindo a legalidade, a eficiência administrativa e a



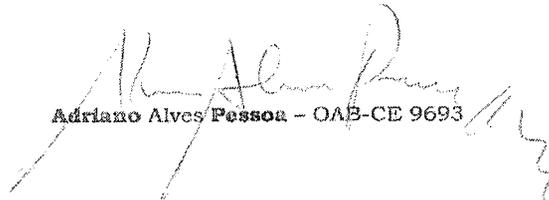
vantajosidade da locação para o interesse público.

Por fim, recomenda-se a formalização do contrato, com a verificação das certidões negativas fiscais e jurídicas do locador antes da assinatura, em especial: a) CND municipal, estadual e federal; b) FGTS/INSS e c) Certidão de ônus reais atualizada do imóvel

Este parecer possui natureza opinativa, servindo como instrumento de suporte técnico-jurídico para a decisão da autoridade administrativa competente, nos termos do entendimento consolidado pelo Supremo Tribunal Federal (MS nº 24.078, Rel. Min. Carlos Velloso).

É o parecer, **Salvo Melhor Juízo.**

São Gonçalo do Amarante – CE, 26 de março de 2025.


Adriano Alves Pessoa – OAB-CE 9693


Igor Cruz Azevedo
Procurador Municipal