



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA
ESTADO DA BAHIA**

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 051/2025

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA

ASSUNTO: CONTRATAÇÃO DIRETA

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA HELIODORIO ARAUJO FILHO, Nº 324, CENTRO, BURITIRAMA-BA, DE PROPRIEDADE DA LOCADORA, CONFORME INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 01.01.038.0047.001, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA-BA.

PARECER DO AGENTE DE CONTRATAÇÃO

Tendo recebido expediente para identificar a modalidade e providenciar a Licitação solicitada para a contratação de empresa / pessoa física para LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA HELIODORIO ARAUJO FILHO, Nº 324, CENTRO, BURITIRAMA-BA, DE PROPRIEDADE DA LOCADORA, CONFORME INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 01.01.038.0047.001, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA-BA. O agente de licitação nomeado pela Portaria Municipal Nº 143/2025, entende que no presente caso está caracterizada a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**:

I - DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata os presentes autos de procedimento que tem por objeto a Contratação de empresa / pessoa física para LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA HELIODORIO ARAUJO FILHO, Nº 324, CENTRO, BURITIRAMA-BA, DE PROPRIEDADE DA LOCADORA, CONFORME INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 01.01.038.0047.001, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA-BA, da pessoa física GIZELE ARAUJO LUZ inserto no Processo Administrativo nº 051/2025, de 13 de março de 2025, onde a unidade administrativa demandante manifesta em sua justificativa a necessidade da Secretaria em locar um espaço para uma gestão mais eficiente, segura e organizada, onde foi procedido pela busca de um imóvel com as características necessárias a satisfazer as necessidades desta. Posto isso, direcionou os esforços



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA
ESTADO DA BAHIA**

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



e observou se havia algum imóvel público vago e disponível, todavia, não obteve êxito (conforme demonstra a declaração em anexo aos autos do processo).

O imóvel está localizado à Rua Heliodoro Araujo Filho, nº 324, Centro, na cidade de Buritirama / BA. O referido imóvel, de propriedade da Sr.^a GIZELE ARAUJO LUZ. E, após a realização da avaliação de aluguel, laudo técnico e relatório fotográfico, constatou que o presente imóvel se adequa às necessidades da supracitada Secretaria, bem como possui valor de aluguel dentro do convencional.

Não obstante, menciona que o bem imóvel apresentou características singulares e que se amoldam as necessidades da secretaria. A instalação pretendida fora escolhida levando-se em conta o espaço físico (conforme expõe os Laudos Técnicos acostados aos autos), eis que é amplo, bem como a sua localidade (conforme exposto acima). Cumpre ressaltar, ainda, a logística operacional de administração das atividades. Outro ponto a ser destacado é o fato de proporcionar um ambiente com estrutura adequada ao serviço a ser desenvolvido.

A unidade demandante atesta que para a perfeita subsunção do caso concreto à hipótese legal autorizadora da contratação direta (Inexigibilidade), foi observado, cabalmente, os requisitos objetivos trazidos pelo dispositivo legislativo denominado LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos, destacando-se:

1. A destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, evidenciando-se a correlação entre as atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado e a missão do órgão ou entidade contratante;
2. Escolha do imóvel balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário;
3. Compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia.
4. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades

Av. Buriti, 291, Centro – Buritirama – BA,
Cep: 47.120-000



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA
ESTADO DA BAHIA**

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



000075

- de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
5. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
 6. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Ressalta-se que consta a Carta Proposta elaborada pela Sr.^a GIZELE ARAUJO LUZ, devidamente aprovada pela Autoridade Competente, no qual evidencia o valor da locação a ser obtida.

II – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

As compras e contratações das entidades públicas seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei.

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

(...)

“XXI - 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

Av. Buriti, 291, Centro – Buritirama – BA,
Cep: 47.120-000



PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA
ESTADO DA BAHIA

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



cumprimento das obrigações."

Para regulamentar o exercício dessa atividade foi então criada a Lei Federal nº 14.133/2021 de 01 de abril de 2021, mais conhecida como Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável.

Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, frustrando a realização adequada das funções estatais.

Na ocorrência de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a lei previu exceções à regra, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de Licitação. Trata-se por exemplo de certame realizado sob a obediência ao estabelecido no art. 74, inciso V da Lei n. 14.133/2021, onde se verifica ocasião em que é cabível a inexigibilidade de licitação:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA
ESTADO DA BAHIA

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



000077

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.

No caso em questão verifica-se a Inexigibilidade de Licitação com base jurídica no Inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/21.

III – DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

Cabe ressaltar que a regra estatuída na Constituição Federal é a da obrigatoriedade de licitar (art. 37, inciso XXI, da Carta Magna), devendo as hipóteses de dispensa e de inexigibilidade de certame ser tratadas como exceções. Isso decorre dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, também insculpidos no caput do art. 37 da Constituição Federal, além de outros elencados pela doutrina para a licitação. Nesse contexto, licitação é, por definição, o procedimento administrativo mediante o qual os órgãos públicos e entidades selecionam a proposta mais vantajosa para a avença de seu interesse.

Surge, assim, um princípio basilar ao direito administrativo, qual seja, o da indispensabilidade da licitação para se adquirir, alienar ou locar bens, contratar a execução de obras ou serviços, o qual tem assento constitucional (art. 37, inciso XXI, da Carta Política) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 14.133/2021).

Os atos em que se verifique a inexigibilidade de licitações são atos que fogem ao princípio constitucional da obrigatoriedade de licitação, consagrando-se como inviáveis a este princípio. Assim, este tipo de ato trata-se de ato discricionário, mas que devido a sua importância e necessidade extrema de idoneidade, se submete ao crivo de devida justificativa que ateste o referido ato.

Licitação é regra para a Administração Pública quando compra bens ou contrata obras e serviços. No entanto, a lei apresenta inviáveis a essa regra. São os casos de contratação direta, em que a licitação é legalmente dispensada, dispensável ou inexigível.

Av. Buriti, 291, Centro – Buritirama – BA,
Cep: 47.120-000



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA
ESTADO DA BAHIA**

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



No caso em questão se verifica a análise dos incisos I ao VIII, do Caput do Art. 72 da Lei Federal 14.133/2021. Inobstante o fato da presente contratação estar dentro do estabelecido no Art. 74, V da Lei 14.133/2021, o que justifica a contratação direta, senão vejamos:

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.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA
ESTADO DA BAHIA**

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



precípua 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 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 (Lei 14.133/2021) a justificativa para a inexigibilidade envolvendo compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 73, 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.

IV – DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

Av. Buriti, 291, Centro – Buritirama – BA,
Cep: 47.120-000



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA
ESTADO DA BAHIA**

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



Justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que ele apresenta características singulares capaz de atender as necessidades da presente secretaria, em virtude de suas disposições, espaços e principalmente devido a sua localização próxima a mercados, agências bancárias e instituições públicas e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação.

V – DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

No processo em epígrafe, verificou-se a necessidade de laudo de avaliação de aluguel por comparação direta com tratamento de fatores devido à natureza do objeto do procedimento.

Conforme disposto no Art. 5º, Inciso II, § 3º do Decreto Municipal nº 074/2021 de 13 de agosto de 2021, a avaliação ocorreu através da avaliação de aluguel por comparação direta com tratamento por fatores, realizada pelo engenheiro José Melquíades Moitinho – Engenheiro Civil – CREA – BA 0507020430, com fundamento na Lei nº. 5.194 de 1966, que regula a função desses profissionais e autoriza a atuação como avaliadores, onde foi executada perícia objetivando estabelecer o preço de mercado para locação.

Vale mencionar que o valor do aluguel além de ser baseado nos laudos de avaliação prévia do mercado, foi sopesado de comum acordo com esta administração.

A proposta apresentada pelo pretendo locador é no valor de R\$ 1.500,00 (Mil e quinhentos reais) mensal, valor este abaixo do determinado na avaliação por comparação direta com tratamento de fatores em R\$ 1.500,00 (Mil e quinhentos reais) mensal.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de serviço similar, podendo a Administração adquiri-lo sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA
ESTADO DA BAHIA

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



VII – DA ESCOLHA

O locatário selecionado neste processo para sacramentar a prestação dos serviços pretendidos, foi:

- GIZELE ARAUJO LUZ, pessoa física, domiciliada na Rua Taquari, 881, TOR 2 AP 24, CEP 03166-001, São Paulo - SP, inscrita no CPF sob nº 411.487.688-07. Valor Global de R\$ **18.000,00 (Dezoito mil reais)** para o período de **12 meses**.

VIII – DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no inciso V do art. 72 da Lei 14.133/2021.

Resta deixar consignado que a contratada demonstrou habilmente sua habilitação jurídica e regularidade fiscal conforme.

IX – DA CARTA CONTRATO

Com aparo no item I do art. 95 da Lei 14.133/2021, que prevê que o termo de contrato poderá ainda ser substituído nos casos de dispensa de licitação em razão do pequeno valor:

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:

I – dispensa de licitação em razão de valor;

Será emitida contrato no final deste processo conforme minuta anexa.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA
ESTADO DA BAHIA**

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



X – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E ANÁLISE DE RISCOS

A elaboração do estudo técnico preliminar e análise de riscos será opcional nos seguintes casos: I - contratação de obras, serviços, compras e locações cujos valores se enquadrem nos limites dos incisos I e II do art. 75 da Lei nº 14.133/2021, independente da forma de contratação; II - dispensas de licitação previstas nos incisos VII e VIII do art. 75 da Lei nº 14.133/2021; III - contratação de remanescente nos termos dos §§ 2º a 7º do art. 90 Lei nº 14.133/2021; IV - quaisquer alterações contratuais realizadas por meio de termo aditivo ou apostilamento, inclusive acréscimos quantitativos e prorrogações contratuais relativas a serviços contínuos; V – contratação direta, por dispensa ou inexigibilidade de licitação, quando a simplicidade do objeto ou o modo de seu fornecimento puder afastar a necessidade de estudo técnico preliminar e análise de risco, o que deverá ser devidamente justificado no documento de formalização da demanda.

Para fins dos presentes autos, com base no aspecto discricionário conferido a administração pelo Art. 72, Inciso I, da Lei nº 14.133 de 2021, entende – se que a menor complexidade do objeto enseja a prescindibilidade de estudo técnico preliminar e de análise de riscos, ainda assim, considere – se que as informações necessárias e suficientes ao pleito, capazes de maximizar o interesse público, encontram – se nos artefatos documentais que compõem a instrução processual.

XI – CONCLUSÃO

Em relação aos preços, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de serviços similares, podendo a Administração contratá-los sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Do acima exposto, inobstante o interesse em contratar o referido locatário, relativamente a prestação dos serviços em questão, é decisão discricionária do Gestor optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise da



PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA
ESTADO DA BAHIA

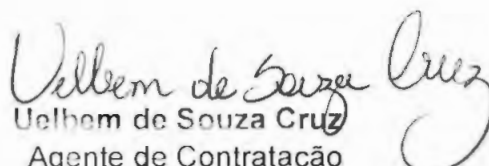
CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



Procuradoria Jurídica de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

É o parecer.

Buritirama - BA, 24 de março de 2025.


Uelhem de Souza Cruz
Agente de Contratação
Portaria 143/2025

Ao Senhor
Servulo Chrystiano Araujo dos Santos
Controlador Interno
Portaria 50/2025

Av. Buriti, 291, Centro – Buritirama – BA,
Cep: 47.120-000