

000101



**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 IMÓVEIS. CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE 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 JURÍDICO Nº 051/2025

ADMINISTRATIVO. NOVA LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO FUNDAMENTADA NO ART. 74, V, DA LEI Nº. 14.133/2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE 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.

– 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.

– Tendo a contratação atendido aos requisitos de validade e aos preços regulares de mercado, é possível sua celebração na forma apresentada.

I- RELATÓRIO

1. Trata-se de proposta apresentada por **GIZELE ARAUJO LUZ, CPF nº 411.487.688-07**, objetivando a contratação pessoa física para prestação de serviços de **LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA HELIODORIO ARAUJO FILHO, Nº 324, CENTRO, BURITIRAMA-BA, DE PROPRIEDADE DA LOCADORA, CONFORME INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº**

1000102



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



- 01.01.038.0047.001, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA-BA, para o exercício de 2025, por meio de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no art. 74, inciso V da Lei nº. 14.133/2021.
2. Consta nos autos que a necessidade da referida contratação foi justificada no Documento de Formalização da Demanda acostado aos autos, elaborado pela Secretaria de Governo. No documento que solicita a manifestação da assessoria jurídica, assevera o Agente de Contratação que os autos do processo 051/2025 foram enviados a ele, para elaboração do parecer de contratação direta, para inexigibilidade de licitação.
 3. À fl. 03 a 05, consta folha de ofício, onde a Secretaria informa a necessidade de imóvel para alocação e solicita a autorização para abertura de processo administrativo.
 4. À fl. 09, consta requerimento de levantamento do Patrimônio Público encaminhado pela PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA a Divisão de Patrimônio.
 5. A certificação de disponibilidade de Imóveis Públicos foi anexada à fl. 10, a qual informa a inexistência de imóveis públicos ociosos.
 6. Foi anexado à solicitação de cotação de preços e documentação nas fls. 12/14 pela Secretaria de Governo.
 7. O documento de formalização da demanda - DFD, encontra-se acostado às fls. 6/8.
 8. Foram anexados documentos do imóvel e do pretense locatário, às fls. 15/25, sendo eles: proposta de locação, boletim de cadastro imobiliário, documento pessoal, comprovante de residência, comprovante de situação cadastral no CPF, certidões negativas fiscais (federal, estadual, municipal e trabalhista) e conta bancária.
 9. À fl. 26, consta requerimento de avaliação de aluguel, laudo técnico e relatório fotográfico emitido pela PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA para a Divisão de Serviços Públicos da Secretaria de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos.
 10. Desse modo, às fls. 27/40, foi anexado aos autos Laudo de Avaliação de Imóvel, do Aluguel por Comparação Direta com Tratamento por Fatores e Relatório Fotográfico para fins de Locação a PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA, pelo quais demonstram-se a viabilidade da locação do imóvel,

103103



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



- considerando a sua localização, acabamento, espaço físico e preço praticado no mercado.
11. O referido laudo atesta ainda que o imóvel possui boas condições de conservação e se adequa para utilização em benefício da secretaria, com segurança, espaço amplo, e oferece bom estado de conservação.
 12. Foi acostado o Parecer Técnico, à fl. 43/46, informando a justificativa do preço, razão da singularidade do imóvel e razão da escolha, além informar que o pretenso locador preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima.
 13. O Termo de Referência foi anexado aos autos às fls. 47/52, encontra-se devidamente validado pelo Secretário de Administração.
 14. A minuta do contrato encontra-se acostada às fls. 53/68.
 15. A solicitação disponibilidade orçamentária para a despesa encontra-se anexada à fl. 69.
 16. Foi anexada folha de informação do Diretor da Divisão de Contabilidade, à fl. 70, informando existir dotação orçamentária para assegurar o pagamento das obrigações referentes ao aluguel do imóvel ora pleiteado totalizando a quantia de R\$ 18.000,00 (Dezoito mil reais) para o período de 12 meses.
 17. Foi acostado na fl. 71, declaração de disponibilidade financeira pelo ordenador de despesas da pasta.
 18. Foi apensado na fl. 72, a autorização de abertura de procedimento administrativo para a contratação, pela autoridade.
 19. Consta na fl. 73/83, parecer do Agente de Contratação, onde evidencia a razão da escolha do imóvel, justificativa do preço, justificativa da prescindibilidade de estudo técnico preliminar e de análise de riscos, da habilitação hábil jurídica e fiscal do pretenso locatário.
 20. Foi acostado nas fls. 89/90, consultas de sanções no Portal de Transparência do Governo Federal, referente as aplicadas pelo Município de Buritirama – Ba, e as aplicadas ao pretenso locador no âmbito do Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal (SIAFI) – CEPIM), Sistema Integrado de Registro do CEIS/CNEP – Acordo de Leniência, Diário Oficial da União – CEAF, Sistema Integrado de Registro do CEIS/CNEP e Sistema Integrado de Registro do CEIS/CNEP – CEIS.



000107
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



21. Nas fls. 84/88, foi acostado a portaria de nomeação do agente de contratação e certificação de formação do mesmo.
22. O parecer CGM está presente nas fls.91/100, onde fica evidente o atendimento as nuances do processo, e opinião favorável pela responsável pelo controle interno.
23. É que merece ser relatado. OPINO.

II - DA FUNDAMENTAÇÃO

II.I. DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

24. Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto à outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.
25. A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas - BCP nº 07, qual seja:

O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.

26. Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.
27. A Constituição Federal de 1988, em capítulo reservado aos Princípios Gerais da Atividade Econômica, notadamente em seu art. 175, condicionou a prestação de serviços públicos à realização de prévio procedimento licitatório. De outro lado, a própria Carta Magna, em capítulo destinado à Administração Pública, ressalva casos em que a legislação infraconstitucional confere ao Poder Público a faculdade de

000105



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



contratar sem a necessidade de tal procedimento, conforme se depreende do inciso XXI do art. 37, abaixo transcrito:

Art. 37. Omissis

[..]

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 cumprimento das obrigações. (Grifo nosso)

28. De tal missão se encarregou a Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como a Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos - NLLCA, que regulamenta as Licitações e Contratações Públicas.

29. A referida Lei nº 14.133/2021, excepcionou, em seu art. 74, inciso V, a regra para a presente Licitação por procedimento de inexigibilidade, ora em razão de situações de flagrante excepcionalidade, onde a licitação, em tese, seria possível, entretanto, pela particularidade do caso, o interesse público a julgaria inconveniente, como é o caso da presente inexigibilidade, tendo em vista a particularidades dos serviços almejado pela secretaria em questão, vejamos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I - Aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação;

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

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

000105



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

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

- 30. O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a contratação cujas características sejam "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha", que é o caso em tela, visto que somente o presente imóvel dispõe das características almejadas para suprir o interesse público em acomodar a Casa do Emprego, de acordo com as características técnicas apensada aos autos.
- 31. Com efeito, percebe-se que o objeto da presente contratação não se trata de um serviço geral, onde qualquer imóvel satisfaria as necessidades da PREFEITURA MUNICIPAL do Município de Buritirama / BA.
- 32. Trata-se, sim, de demanda especializada, cuja o caminho da futura celebração do contrato está devidamente justificado, dado a particularidade do interesse público nesse caso específico.
- 33. O artigo 74, § 5º, da Nova lei de Licitações, elenca os requisitos necessários para a contratação, senão vejamos:

"§ 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."

- 34. No caso em tela, observa-se que foram atendidos todos os requisitos para a contratação, sendo, portanto, possível a locação do referido imóvel, para atender as necessidades da PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA.

III - DA CONCLUSÃO

000107



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

- 35. Cumpre salientar que esta Assessoria Jurídica emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnicos-administrativa. Além disso, este parecer possui caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do gestor.
- 36. Ante o exposto, nos termos do art. 53, caput e §4º, da Lei nº 14.133/2021, esta Assessoria Jurídica manifesta-se pela legalidade do processo de contratação direta, inclusive da minuta do Contrato da Inexigibilidade de Licitação Nº. 021/2025-I, para a contratação dos serviços, por meio de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei nº. 14.133/2021, opinando, assim, pelo regular prosseguimento o feito.
- 37. Encaminha os autos a Divisão de Licitações e Contratos Administrativos para a tomada das providencias cabíveis.

É o parecer.

Em 25 de março de 2025.

Brenda de Almeida Silva
BRENDA DE ALMEIDA SILVA
Assessoria Jurídica Municipal
OAB/PE Nº 60.164

Ao Senhor
Uelbem de Souza Cruz
Agente de Contratação
Portaria 143/2025

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