INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 07/2025
JUSTIFICATIVA

A Secretaria de Cultura, Esporte e Lazer deste Município, vem, em atendimento ao art. 72, da Lei Federal n° 14.133/2021, apresentar justificativa de inexigibilidade de licitação para a Locação de imóvel, localizado na Praça Deputado Antônio Torres, nº 89, Centro, Gracchо Cardoso, SE, para funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Lazer, conforme o quanto disposto neste processo.

Para respaldar a sua pretensão, trago aos autos do sobredito processo peças fundamentais: documento de formalização de demanda, estudo técnico preliminar, projeto básico, pesquisa de mercado e mapa de apuração, além da proposta de serviços e documentos hábeis de quem se pretende contratar.

Em que pese a inviabilidade de competição, ainda assim, é inexigível o Processo Licitatório, em razão dos requisitos, todos voltados para a pessoa do futuro contratado.

Instada a manifestar-me, apresento justificativa de inexigibilidade de licitação *sub examine*, o que faz nos seguintes termos:

A Lei nº 14.133, art. 73, V dispõe, *in verbis*:

> **“**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.”

Em seguida, o mesmo diploma legal estabelece as condições formais para a composição do processo para contratação direta; Ei-las:

> 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.

Sabe-se que o citado Município de Graccho Cardoso, por força da sua natureza jurídica, se sujeita ao Estatuto das Licitações e Contratos.

É bem de perceber, todavia, que nem sempre é necessário, ou possível, instaurar-se um procedimento licitatório (o que ocorre no presente caso). A regra é licitar, no entanto, a Lei nº 14.133/2021 excepciona casos em que esta é dispensável ou inexigível.

A inexigibilidade de licitação pressupõe uma situação em que esta não é viável. Ou seja, a licitação inexigível é uma obrigação, principalmente diante das circunstâncias do caso concreto e da altivez dos bens jurídicos a serem protegidos.

Assim, como se observa, a lei que rege as licitações e contratos administrativos estabelece critérios objetivos para a contração direta. E é sob a óptica desses critérios infraconstitucionais que demonstrarei a situação de inexigibilidade de licitação que ora se apresenta.

Analisando-se, agora, *pari passu*, os requisitos exigidos para se configurar a inexigibilidade, além da inviabilidade de competição, veem-se que o imóvel que se pretende locar atende a todos requisitos necessários ao pleno atendimento do interesse público, além de que fora apresentada documentação satisfatória para o atendimento das disposições legais.

Assim, de cada um dos requisitos preestabelecidos, temos:

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: fora apresentado pelo responsável técnico o laudo de avaliação do imóvel, providenciado pelo setor competente deste Município, onde identificou-se, ainda, que o valor apurado está plenamente compatível com as demais contratações do Município, para objetos semelhantes;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; fora apresentado pelo setor competente declaração implicando em que o acervo municipal não dispõe de imóvel em condição similar, capaz de atender satisfatoriamente às suas necessidades;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela: no projeto básico apresentado pelo setor demandante fora apresentada a devida justificativa.

Vencidos os requisitos necessários para uma contratação direta nos moldes do art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, vejamos, agora, as condições formais para a composição do processo de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 72, incisos I a VIII do mesmo dispositivo:

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: conforme já mencionado anteriormente, para a instrução do processo foram elaborados DFD, ETP e termo de referência, portanto, cumprido o requisito;

II - Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23, da Lei 14.133/2021: este requisito foi cumprindo ainda na elaboração do ETP, onde fora realizada a avaliação prévia de valor pelo setor competente, sendo o resultado apurado devidamente comparado com o valor proposto para a contratação, onde constatou-se ser plenamente compatível com o praticado no mercado;

III - Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos: toda documentação anterior a esta etapa passou por análise do Controle Interno, que opinou pela continuidade do processo; a análise do jurídico se dará mais adiante, após a confecção da minuta de contrato;

IV - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido: também compõe o processo a indicação da rubrica orçamentária que será utilizada para o suprimento da despesa, mediante crédito orçamentário pertinente à natureza do objeto planejado. Esses documentos, de forma complementar entre si, são plenamente satisfatórios a este requisito;

V - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária: toda a documentação apresentada pela proponente está compatível com o que foi pontuado no projeto básico, que por sua vez, tão somente replicou o disposto no art. 62, da Lei n° 14.133/2021;

VI - Razão da escolha do contratado: a escolha do imóvel em questão se dá pelo fato do que já foi amplamente representado neste termo, onde, de um lado tem-se o Município, cujo não dispõe em seu acervo de imóvel munido de características adequadas para atender a demanda, e, do outro, o imóvel que se pretende locar, único identificado que preenche tais requisitos;

VII - Justificativa de preço: fora realizada a avaliação prévia do imóvel pelo setor competente, sendo o resultado apurado devidamente comparado com as demais contratações do órgão, para objetos similares, onde constatou-se que o valor a ser contratado está plenamente compatível com o praticado no mercado;

VIII - autorização da autoridade competente: apresentada toda a demanda anterior à autoridade máxima do órgão, este opinou por autorizar, conforme insta nos autos.

Por fim, diante da fundamentação fático-jurídica, e:

Considerando, que não há no acervo patrimonial de bens imóveis da Administração Pública Municipal, naquela localidade, imóvel disponível para funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Lazer;

Considerando, que o imóvel a ser locado é ideal para a atividade a que se destina, qual seja, desenvolvimento das atividades operacionais da Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Lazer, sendo sua estrutura ideal para tal, atendendo, portanto, as necessidades da administração;

Considerando, que o imóvel, devido às suas características de projeto, com cômodos de médias áreas, boa estruturação e espaço físico, atende às necessidades da demandante;

Considerando, que o imóvel se encontra em ótima localização, que é bem servido pelos melhoramentos públicos básicos, tais como abastecimento de água, energia elétrica, pavimentação, serviço postal e coleta de lixo;

Considerando, que o imóvel se apresenta em bom estado de conservação, boa localização e cômoda adequação para o fim a que se destina e, além disso, que o valor do aluguel se encontra em conformidade com o preço praticado no mercado imobiliário, conforme Laudo de Avaliação expedido pelo Setor Compentente.

Portanto, vencidos todos os requisitos elencados na legislação em vigor, reponta extreme de dúvidas, que a situação que se nos apresenta, conforme aqui intensiva e extensivamente demonstrada é, tipicamente, de Inexigibilidade de Licitação.

Perfaz a presente inexigibilidade o valor total R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo que as despesas decorrentes para contração serão por conta da seguinte classificação orçamentária:

- U.O.: 20900 Secretaria de Cultura, Esporte e Lazer
- Ação: 2083 - Manutenção da secretaria de cultura, esporte e lazer
- Elemento da despesa: 3390360000 Outros serviços de terceiros - Pessoa Física
- Fonte de Recurso: 15000000

As condições de pagamento e prazo de vigência devem seguir os termos dispostos no termo de referência.

Finalmente, porém não menos importante, *ex posistis*, opino pela contratação direta, sem o precedente processo licitatório, *ex vi* do art. 74, V, c/c art. 72, incisos I a VIII, todos da Lei nº 14.133/2021, em sua atual redação.

Nada a acrescer, submeto à autoridade superior para apreciação e posterior ratificação desta, após o que deverá ser publicada em sítio eletrônico oficial, em obediência ao parágrafo único do art. 72 da mesma norma jurídica susoaludida.

Graccho Cardoso/SE, 13 de janeiro de 2025.

CARLOS EMANUEL VIEIRA DOS SANTOS
Secretário de Cultura, Esporte e Lazer