



Processo Administrativo nº. 180201/2025, de 18.02.2025.

Requisitante: Secretária Municipal de Assistência Social.

Assunto: Locação de imóvel para instalação e funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Assistência Social.

PARECER DO CONTROLE INTERNO

No cumprimento das atribuições estabelecidas pelos arts. 31, 70 e 74 da Constituição Federal, art. 59 da Lei Complementar nº. 101/2000, pela Lei Municipal nº 1.210/2013, e demais normas que regem as atividades do Sistema de Controle Interno, compete a este órgão realizar o controle prévio e concomitante dos atos de gestão, orientar a Administração Pública e garantir a conformidade dos procedimentos adotados.

Em razão disso, consta no presente processo, a solicitação de Parecer de Conformidade emitida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, formalizada por meio do Memorando nº 190301/2025/SEMAS, de 19.03.2025, referente à Inexigibilidade de Licitação, objeto do Processo Administrativo nº 180201/2025, visando a locação de imóvel para instalação e funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Cabe ressaltar, que este processo administrativo foi submetido à devida análise jurídica, vindo a este órgão de controle apenas para atestar a conformidade técnica de procedência para continuidade.

II - DA ANÁLISE

O processo administrativo em epígrafe, analisado na íntegra, encontra-se instruído com os seguintes documentos:

- I. Documento de oficialização da demanda, instruído pela Secretária Municipal de Saúde, solicitando e justificando a locação de imóvel para instalação e funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Assistência Social;
- II. Estudo técnico preliminar. O estudo técnico preliminar considerou os custos e os benefícios da compra e da locação, e indicou a locação como alternativa mais vantajosa. Além disso, as características que foram levadas em consideração para definir os requisitos necessários do imóvel que será alugado são as instalações e a localização. Está acompanhado da relação de imóveis pertencentes ao Município de Bacabal;
- III. A Secretaria Municipal de Finanças certificou a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- IV. Termo de Referência;
- V. Avaliação técnica do imóvel, emitida pelo setor de Engenharia;
- VI. Documento de formalização da demanda;
- VII. Documentos de habilitação;
- VIII. Informação de disponibilidade orçamentária;
- IX. Autorização da Secretária Municipal de Assistência Social;
- X. Minuta do Contrato;
- XI. Parecer Jurídico fundamentando a legalidade da locação em questão, conforme a Lei nº 14.133/2021, art. 74, inciso V.

Não pouco frequentes são os casos em que a licitação se torna impossível dada a singularidade de seu objeto, quer do ponto de vista subjetivo ou objetivo. A singularidade, entretanto, se reconhecida pela Administração, não pode ser fruto de escolha arbitrária. Se for lícita a utilização de critério discricionário, este, evidentemente, há de ser coarctado pelo próprio ordenamento jurídico.

Assim, a contratação direta deve sempre observar os princípios gerais da Administração Pública, especialmente o da igualdade, que interdita a concessão de

privilégios, e o da boa administração, que exige que os negócios estatais sejam conduzidos de maneira a maximizar o interesse público.

O objeto pode ser singular devido a suas próprias peculiaridades, e não às de seu executor – é o caso típico de imóvel destinado ao serviço público. Aliás, este encontra suporte legal expresso na **inexigibilidade de licitação**.

Assim, quando se tratar de objeto singular, são suas peculiaridades intrínsecas, e não as de seu executor, que inviabilizam a competição.

Em razão do objeto, o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, estabelece a seguinte hipótese:

“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.

Portanto, quando a Administração Pública pretende alugar imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, a licitação é inexigível com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

Para tanto, o correspondente processo administrativo de contratação deve ser instruído com as seguintes comprovações, para aplicação dessa hipótese:

- (a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração;
- (b) que haja avaliação prévia; e
- (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado.

Isso porque esse tipo de ajuste não é totalmente livre, como foi visto. Exige o diploma legal que imóvel a ser alugado seja realmente indispensável à Administração, em razão das necessidades de instalação e localização.

Além da singularidade do imóvel para o atendimento da necessidade da Administração, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto também é exigência da Lei.

Nesse sentido, explica o ilustre doutrinador José dos Santos Carvalho Filho:

“Há situações em que, apesar de haver outras ofertas, apenas um imóvel atende realmente os anseios administrativos. Assim, esse deve ser o imóvel adquirido ou alugado. Por outro lado, deve a Administração providenciar a avaliação prévia do imóvel, pois que não será legítimo o ajuste se o preço da compra ou do aluguel for incompatível com as condições normais de mercado”. (CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo, 13ª ed. Editora Lumen Júris, Rio de Janeiro: 2005.

Assim, a justificação expressa, desse modo, acarreta maior racionalidade no uso de imóveis e de recursos públicos, como ocorreu no presente caso.

Nesse sentido, é possível realizar a locação de imóvel por inexigibilidade quando este apresentar características específicas que atendam as necessidades da Administração Pública.

Desse modo, tendo em vista a necessidade de um imóvel, e levando em consideração que, a Administração não possui imóveis disponíveis no Município de Bacabal, e visando atender as necessidades de desenvolvimento das atividades, assegurando a transparência e eficiência na execução das políticas públicas de assistência social, é necessária a locação de um imóvel adequado e seguro.

Sob o ponto de vista técnico, a justificativa apresentada pela Secretaria Municipal de Assistência Social não deixa dúvidas, que o imóvel que se pretende alugar apresenta características singulares, e preenche todos os requisitos exigidos no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

Deve ser demonstrado que o valor da contratação está compatível com parâmetros de mercado. Assim, a Lei exige a avaliação prévia do bem, considerando o seu estado de conservação, para obter o valor estimado da contratação.

Sendo assim, cumpre mencionar que o valor contratado se encontra dentro da estimativa da Administração Pública através do Laudo de avaliação técnica que atesta a necessidade de locação do imóvel.

Assim, foram considerados o estado de conservação do bem e a necessidade de eventuais adaptações.

De acordo com a análise do processo, constata-se que foram preenchidas as exigências quanto às autorizações necessárias; comprovada a propriedade do imóvel, bem como a regularidade fiscal federal, estadual, municipal e trabalhista.

Ressalta-se, por fim, que o contrato decorrente do presente procedimento obedecerá aos termos da Lei nº 14.133/2021, aplicando-se, de forma subsidiária, a Lei do Inquilinato – Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Pelo exposto, após exame dos atos procedimentais, conclui-se que nenhuma irregularidade foi detectada, e que o procedimento realizado está de acordo com a legislação vigente, não havendo óbice para a locação do imóvel.

III. CONCLUSÃO

Nesse cenário, esta Controladoria conclui que o aludido processo se encontra revestido das formalidades legais necessárias à regularidade da inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, estando apto para gerar despesas para a municipalidade, desde que observadas todas as recomendações delineadas neste Parecer.



Cumprir observar que o procedimento, a partir do presente estágio, deve manter a observação plena ao previsto na legislação regente da matéria, seguindo a regular divulgação oficial dos termos e atos a serem realizados.

É o Parecer.

Salvo melhor juízo.

Bacabal (MA), 20 de março de 2025.

Loyane da Silva Nascimento

Controladora-Geral do Município de Bacabal