

## PROCESSO ADMINISTRATIVO

### INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N. 2025.03.20.1

**OBJETO:** Locação de 01 (um) imóvel destinado ao funcionamento das instalações do Centro de Referência Especializada de Assistência Social – CREAS do Município de Umari/CE.

O Agente de Contratação juntamente com sua Equipe de Apoio, nomeado pela Portaria n. 2025.01.17.002, de 17 de janeiro de 2025, por ordem do Exmo. Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Assistência Social, o Sr. Cristiano Rodrigues da Silva, e no uso de suas funções, vem abrir o presente Processo Administrativo de **Inexigibilidade de Licitação n. 2025.03.20.1**, para a locação de 01 (um) imóvel destinado ao funcionamento das instalações do Centro de Referência Especializada de Assistência Social – CREAS do Município de Umari/CE, em favor do Sr. MANOEL PARNAÍBA BEZERRA, residente e domiciliado na Rua 3 de agosto, 317, Centro, Umari/CE, inscrito no CPF sob o n. 156.779.233-20.

#### DA FUNDAMENTAÇÃO

As contratações da Administração Pública obedecem aos ditames da lei, que dispõe a obrigatoriedade de um procedimento licitatório nas modalidades elencadas no art. 28, da Lei Federal n. 14.133/2021. O legislador no intuito de dar maior segurança ao dinheiro público limitou o administrador para que este contratasse apenas diante de propostas mais vantajosas para a Administração Pública, mas é claro que há situações que exige uma contratação direta, que se encontra como uma exceção à regra. Por essa razão, só serão permitidas em circunstâncias que caracterizem verdadeiramente uma situação de excepcionalidade.

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:

Art. 37...

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.

Substituindo a antiga Lei de Licitações, a Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021, que excepcionou a regra da licitação em duas espécies de procedimentos: a) dispensa de licitação (art. 75); e b) inexigibilidade de licitação (art. 74).

Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, *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.

Anteriormente, este ato era dispensável da realização de um procedimento licitatório, com suporte no artigo 24, inciso X, da Lei Federal n. 8.666/1993, para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades 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 Federal n. 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 Federal n. 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", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

A Lei de Licitações n. 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 Federal n. 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.

Conforme constatado acima, evidencia-se a possibilidade legal da contratação direta, sem a necessidade de procedimento licitatório, devidamente fundamentado na legislação e doutrina.

### **DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE**

Justificamos a escolha do referido imóvel, visto o mesmo atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, e que a instalação pretendida fora escolhida levando-se em conta o espaço físico, pois é amplo, bem como a sua localidade, ressaltando, ainda, a logística operacional de administração das atividades, bem como pelo fato de que o município não dispõe de imóvel próprio disponível para essa finalidade.

### **DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL**

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na Rua Manoel Alves, 355, Centro, Umari/CE, de responsabilidade do Sr. MANOEL PARNAÍBA BEZERRA, residente e domiciliado na Rua 3 de agosto, 317, Centro, Umari/CE, inscrito no CPF sob o n. 156.779.233-20, tendo em vista o imóvel apresentar melhor estrutura, área física e localização, e inexistência de outros imóveis com características apropriadas para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, além de possuir preço compatível com o praticado no mercado.

Assim, pelas razões e posicionamentos ora expendidos e, também, pelas recomendações legais previstas no art. 74, inciso V, da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021, entendemos estar perfeitamente justificada a contratação em apreço.

### **DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO**

A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do Erário Municipal deve ser meta permanente de qualquer administração.

Como se sabe, tendo em vista que o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa à administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço.

O preço pactuado nesse processo administrativo de INEXIGIBILIDADE de licitação é o preço estabelecido pelo Laudo Técnico de Vistoria realizado pelo Engenheiro do Município. Sendo que o valor ofertado pela locação do imóvel estar compatível com a realidade mercadológica, conforme laudo de avaliação do engenheiro responsável, devidamente acostado aos autos do processo.

### **DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL**

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação e de regularidade fiscal do contratado, conforme estabelecido nas disposições da nova lei de licitações, vejamos o que dispõe o art. 72, inciso II da Lei:

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:

(...) V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

Por sua vez, no tocante a habilitação do contratado, o art. 66 e 68 da Lei Federal n. 14.133/2021 assevera o seguinte:

Art. 66. A habilitação jurídica visa a **demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações**, e a documentação a ser apresentada por **ele limita-se à comprovação de existência jurídica da pessoa** e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada.

Art. 68. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

I - a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II - a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV - a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V - a regularidade perante a Justiça do Trabalho;

VI - o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

Resta deixar consignado que o(a) Locador(a) demonstrou sua habilitação jurídica e regularidade fiscal, conforme os documentos que foram apresentados e que estão disponíveis nos presentes autos.

### **DA FONTE DE RECURSOS (DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA)**

Os recursos necessários para o referido pagamento são provenientes do próprio Município previsto na seguinte dotação orçamentária:

Órgão	Unid. Orç.	Projeto/Atividade	Elemento de Despesa
11	01	08.245.0221.2.086.0000	33903600

### **DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

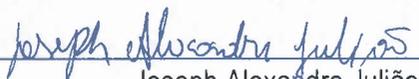
O Agente de Contratação da Prefeitura Municipal de Umari, o Sr. Cicero Anderson Israel Soares, no uso de suas atribuições legais e considerando tudo o que consta deste Processo Administrativo, vem emitir a presente Declaração de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no art. **74, inciso V, da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021**, para a locação de 01 (um) imóvel destinado ao funcionamento das instalações do Centro de Referência Especializada de Assistência Social – CREAS do Município de Umari/CE, em favor do Sr. MANOEL PARNAÍBA BEZERRA, residente e domiciliada na Rua 3 de agosto, 317, Centro, Umari/CE, inscrito no CPF sob o n. 156.779.233-20.

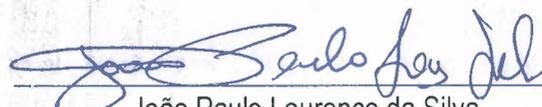
Do acima exposto, inobstante o interesse em contratar a referida Sra., relativamente a locação em questão, é decisão discricionária do Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Assistência Social, optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

Assim, nos termos do art. 72, da Lei Federal n. 14.133/2021, vem comunicar ao Exmo. Sr. Cristiano Rodrigues da Silva, Ordenador de Despesas do Secretaria Municipal de Assistência Social, todo teor da presente declaração, para que proceda, se de acordo, com o ato de Homologação/Autorização deste procedimento de Contratação.

Umari/CE, 20 de março de 2025.

  
Cicero Anderson Israel Soares  
Agente de Contratação

  
Joseph Alexandre Julião  
Equipe de Apoio

  
João Paulo Lourenço da Silva  
Equipe de Apoio