PARECER JURÍDICO

Requerente: ROSANGELA HASSE BEZA
Protocolo: 2885/2025

1. Assunto:

Análise jurídica acerca da legalidade, regularidade e preenchimento dos requisitos legais para a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, referente à locação de imóvel urbano destinado a abrigar as instalações da Estratégia de Saúde da Família (ESF) São João, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

2. Breve relatório

Trata-se de processo administrativo deflagrado no âmbito do Fundo Municipal de Saúde, encaminhado a esta assessoria pelo Departamento de Compras por meio do Ofício DC nº 010/2026.

O escopo visa a locação de uma sala térrea, localizada na Rua João Will, nº 40, Bairro São João, de propriedade de Manfrid Trapp e Elgitta Trapp, pelo valor total anual de R$ 81.918,24 (oitenta e um mil novecentos e dezoito reais e vinte quatro centavos).

Para instrução, foram acostados aos autos o Documento de Formalização de Demanda, a Proposta Comercial, a Justificativa da Escolha do Fornecedor (ressaltando que o local já abriga a ESF), a Justificativa de Preço (com menção a Laudo de Avaliação prévio) e a Declaração de Inexistência de Imóvel Disponível, emitida pelo Setor de Frotas e Patrimônio.

Vieram os autos para análise.

3. Fundamentação Jurídica

Preliminarmente, cumpre destacar que compete a essa Assessoria Jurídica (AJUR), única e exclusivamente, prestar consultoria, sendo este parecer meramente OPINATIVO, sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos a conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira, salvo hipóteses teratológicas.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 07/04/2026 09:42 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a9cf9bb4d62b

Neste sentido cabe a ressalva técnica que ao gestor público é livre a condução da Administração Pública, subordinando-se, contudo, às vertentes das normas de regência, em especial, os Princípios Constitucionais do Direito Administrativo. Sem desclassificar a presente peça como opinião técnica quanto à regularidade legal do procedimento, desvinculadas das finalidades que os justificam e tendo por base o próprio procedimento, incluso as declarações, autorizações, determinações e demais atos nele presentes. Cabendo ao gestor proceder aos demais atos conforme sua conveniência.

Ademais, conforme dispõe a melhor doutrina "***[...] reconhece-se a autonomia da autoridade competente para avaliar o conteúdo do parecer jurídico e aceitá-lo ou não"***. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 15ª ed. São Paulo: Dialética, 2012, p. 601).

Da inexigibilidade da contratação de acordo com a Lei 14.133/2021:

Cumpre destacar, inicialmente, que o princípio basilar das contratações públicas é a realização de procedimento licitatório prévio, visando a obtenção da proposta mais vantajosa e a garantia da isonomia. Não obstante, a legislação pátria reconhece situações em que a competição resta faticamente inviabilizada.

No caso concreto, o enquadramento recai sobre a locação de imóvel com características singulares. Sobre o tema, a Lei nº 14.133/2021 dispõe expressamente os requisitos norteadores do ato:

> "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.

À vista do exposto e da documentação acostada aos autos, procedeu-se à verificação dos pressupostos legais retromencionados, constatando-se que todos os requisitos da Lei nº 14.133/2021 encontram-se plenamente cumpridos, senão vejamos:

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 07/04/2026 09:42 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a9cf9bb4d62b

I - Avaliação Prévia (Inciso I): Restou demonstrada por meio da justificativa de preço, que atesta que o valor pactuado é inferior ao estipulado no Laudo Técnico de Avaliação de Locação Imobiliária emitido pelo engenheiro civil do Município, comprovando o zelo com o erário.

II - Inexistência de Imóvel Público (Inciso II): O requisito foi satisfeito mediante a Declaração de Inexistência de Imóvel Disponível, assinada pela servidora responsável pelo Setor de Patrimônio.

Cumpre apontar, por apego ao formalismo procedimental e para resguardo preventivo do gestor, a existência de mero erro material ao final do respectivo documento, que cita a palavra "cascalheira". Contudo, tal lapso redacional não macula a essência da certidão, que expressamente avaliou as características específicas exigidas pela Secretaria de Saúde no bojo do texto.

III - Singularidade e Vantajosidade (Inciso III): A Razão da Escolha do Fornecedor demonstra de forma inequívoca que a escolha recai sobre imóvel que já se encontra adaptado com acessibilidade, infraestrutura adequada (redes lógicas e de ar-condicionado) e, fundamentalmente, já acomoda atualmente a UBS São João.

Por conseguinte, a manutenção do serviço no mesmo local atende ao interesse público por evitar a interrupção das atividades de saúde e obstar gastos adicionais com desmobilização, mudança e novas reformas estruturais, caracterizando vantagem evidente.

Nesse diapasão, a doutrina de Marçal Justen Filho ensina que a inexigibilidade na locação ocorre quando a necessidade da Administração somente pode ser satisfeita por um imóvel específico, tornando a competição logicamente impossível face à ausência de bens substitutos perfeitos na mesma localidade e com as mesmas adaptações operacionais.

Diante disso, salvo melhor juízo, o rito processual está materialmente hígido, revestido de pragmatismo e eficiência, protegendo o interesse público e os ditames da lei de regência.

4. Conclusão

Diante do exposto, manifesto-me opinativamente:

a) Pela legalidade e conformidade da contratação direta dos Srs. Manfrid Trapp e Elgitta Trapp, na modalidade de Inexigibilidade de Licitação, fulcrada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para locação de imóvel destinado à ESF São João;

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 07/04/2026 09:42 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a9cf9bb4d62b

b) Reconhecer que o presente processo administrativo cumpre integralmente as exigências descritas no § 5º do art. 74 da Lei de Licitações, atestando a avaliação prévia, a inexistência de imóveis públicos e a inequívoca vantajosidade da locação em apreço;

c) Pela recomendação, por cautela e formalismo procedimental, de que seja providenciada uma ressalva ou retificação de ofício do erro material (menção à palavra "cascalheira") constante na Declaração de Inexistência de Imóvel, a fim de blindar o processo contra eventuais apontamentos futuros do Tribunal de Contas (TCE/SC);

d) Que o setor de Contratos exija, previamente à assinatura do instrumento, as certidões negativas e comprovantes de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária dos locadores;

e) Pelo prosseguimento do feito, remetendo-se os autos ao Controle Interno e, subsequentemente, à Autoridade Superior para ratificação e publicação da contratação nas plataformas pertinentes.

Este é o parecer, para apreciação da autoridade municipal.

Agrolândia/SC, 7 de abril de 2026.

ipm assinado digitalmente
Assinado digitalmente por: **ALICIO GIACOMOZZI NETO:***164879**** ***.164.879-** ASSESSOR JURÍDICO 07/04/2026 09:42:05

ALICIO GIACOMOZZI NETO
ASSESSOR JURÍDICO
OAB/SC 72.172

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 07/04/2026 09:42 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a9cf9bb4d62b