



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
Av. Cap. Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro  
Arcoverde-PE  
CNPJ Nº 10.105.955/0001-67



**INEXIGIBILIDADE PMA Nº 011/2021**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO PMA Nº 086/2021**

**EM 03/11/2021**

## **1. DO OBJETO**

O processo tem como objeto a Locação do prédio destinado ao funcionamento da UBS Nelson Luciano Santana do Município de Arcoverde, por um período de 12 (Doze) meses, localizado a Rua Antonio Gomes de Sá nº 289 São Cristóvão Arcoverde PE

## **2. DAS JUSTIFICATIVAS DO OBJETO.**

Considerando a necessidade da contratação de locação do imóvel para funcionamento do funcionamento da UBS, considerando que Administração Pública, não disponibiliza de imóvel próprio para atender todas as demandas e instalação mencionada, e decidi pela localização propiciando maior visibilidade a unidade supramencionada e que o município não dispõe de recurso para construir uma sede própria.

Considerando o contido no ofício do Sr Secretário de Saúde e avaliação prévia do imóvel e a Autorização do Senhor Prefeito, que passam a fazer parte deste processo, esta CPL reconhece a Inexigibilidade para a locação do imóvel situado Rua Antonio Gomes de Sá nº 289 São Cristóvão Arcoverde PE

## **3. DO PREÇO e DO PRAZO**

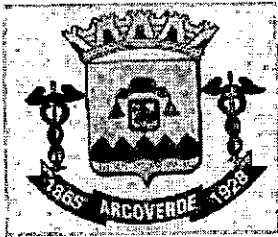
A comissão de avaliação tomou por base os preços que já vinham sendo praticados no mercado, e pela localização, que são considerados adequados a necessidade da administração, bem como a avaliação prévia dos representantes do Município, os senhores Fúlvio Fontes, Jorciano Araújo de Sá e Diogo Martins e Silva, designados para avaliar os preços da locação, através Decreto 195/2017 de 05/04/2017 Inst Normativa 001/2021 de 05 de Janeiro 2021.

O preço proposto para a locação é de R\$ 1.000,00 (Um mil reais) mensal, perfazendo o valor global de R\$ 12.000,00 (Doze mil reais), compatível, portanto, com o preço de mercado e avaliação prévia da comissão.

O prazo para a locação é de 12 (Doze) meses, período suficiente para que a Administração analise e decida sobre a continuidade ou não da locação.

### **COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

Av. Capitão Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 Centro – CEP 56.509-460 / Fone: 87.3821.2263  
email: [licitacao.pma2013@gmail.com](mailto:licitacao.pma2013@gmail.com)  
CNPJ: 10.105.955/0001-67



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
Av. Cap. Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro  
Arcoverde-PE  
CNPJ Nº 10.105.955/0001-67



#### 4. DA CONCLUSÃO

Considerando a finalidade do pedido, sua justificativa, o motivo da escolha e a avaliação do preço, esta CPL classifica o presente processo como Inexigibilidade de licitação, na forma do Art 74 Inciso “V” e § 5º da Lei 14.133/21, tendo em vista o preço compatível com o de mercado e a despesa dentro dos parâmetros da lei. Encaminhando, no entanto, todas as peças para análise da assessoria jurídica que opinará sobre a legalidade da locação pelo procedimento acima.

Sala de Reuniões, em 03 de Novembro de 2021

\_\_\_\_\_  
Aceone Alves da Silva  
Presidente

\_\_\_\_\_  
Renny Romany Yarley Alves da Silva  
Secretaria

\_\_\_\_\_  
Camilla Raynane Nunes de Sousa  
Membro

#### COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Av. Capitão Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 Centro – CEP 56.509-460 / Fone: 87.3821.2263  
email: [licitacao.pma2013@gmail.com](mailto:licitacao.pma2013@gmail.com)  
CNPJ: 10.105.955/0001-67



PARECER JURÍDICO

PROCESSO PMA nº: 086/2021  
INEXIGIBILIDADE PMA Nº 011/2021

ASSUNTO: CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. RELATÓRIO:

Trata-se de processo administrativo instaurado com o objetivo de verificar a legalidade da locação de imóvel, pela Secretaria de Saúde do Município de Arcoverde – PE, destinado ao funcionamento da UBS Nelson Luciano Santana do Município de Arcoverde, por um período de 12 (Doze) meses, localizado a Rua Antonio Gomes de Sá nº 289 São Cristóvão Arcoverde PE, por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, “V” da Lei Federal n.º 14.133/2021.

A finalidade da contratação, visa atender as demandas da Secretaria de Saúde, que através de seu gestor autorizou a abertura do procedimento de contratação, que justifica o ato aduzindo:

*“...verificou-se a necessidade de realocação da Unidade Básica de Saúde Nelson Luciano Santana (Barragem) já que a estrutura do imóvel anteriormente locado não corresponde mais as necessidades da referida UBS ao passo que o imóvel acima mencionado está em bom estado de conservação e possui estrutura compatível para instalação da UBS- Nelson Luciano Santana.*

*Além disso, há de ser mencionado que o imóvel possui uma boa localização propiciando maior visibilidade à unidade supramencionada, e que o Município não dispõe de recursos para construir uma sede própria para abrigar a UBS - Nelson Luciano Santana. ”*

Foi anexado avaliação pelo Órgão competente do Município (DIRT), restou apresentada a justificativa para celebração do ato de contratação direta, demonstrando-se a necessidade e os motivos da escolha do imóvel, com a demonstração da vantagem para a gestão da Secretaria de Saúde do Município de Arcoverde – PE, consta ainda, Escritura pública de titularidade do imóvel em nome da Sr. JANAY LEITE DE BRITO e laudo de vistoria, que informa que o imóvel encontra-se em pleno estado de conservação para o fim da locação almejada.

Deixou-se de apresentar, Certidão de inexistência de imóveis públicos vagos que se destinem ao fim almejado pela Secretaria solicitante e Certidões de regularidade fiscal da Contratada. Ademais, necessário que seja justificada a singularidade do imóvel e sua vantagem para a coletividade.

Vieram então os autos a esta Assessoria Jurídica para emissão de Parecer.

2. ANÁLISE JURÍDICA

2.1. VIABILIDADE JURÍDICA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO



A contratação direta pretendida, na hipótese de inexigibilidade de licitação, é perfeitamente possível, eis que encontra fundamento factual e legal. Senão vejamos:

A Constituição da República impõe ao Poder Público o dever de observar o princípio instrumental da licitação, cuja finalidade - em termos simplórios - é propiciar a contratação mais vantajosa à Administração.

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.*

Tal princípio - o da licitação -, por ser regra, deve ser lido da forma mais extensível quanto possível, ao passo que as exceções devem ser lidas e interpretadas de forma restritiva. Assim manda a boa hermenêutica por meio do enunciado da interpretação restritiva das regras de exceção. Na prática: licitar sempre quando possível, contratar sem licitação somente quando estritamente necessário.

Entretanto, a Carta Magna prevê expressamente a existência de casos que excepcionam o dever de licitar. São os casos das licitações tidas por inexigíveis, dispensadas ou dispensáveis.

A contratação ora sob análise se amolda à hipótese de inexigibilidade de licitação, eis que se subsume à hipótese do art. 74, IV da Lei n.º 14.133/2021. Visa-se a locação de bem imóvel destinado ao funcionamento da UBS Nelson Luciano Santana do Município de Arcoverde, por um período de 12 (Doze) meses, localizado a Rua Antonio Gomes de Sá nº 289 São Cristóvão Arcoverde PE.

Diante da subjetividade que permeia a contratação, e da discricionariedade do ato de contratação, em face das motivações de localização e escolha do imóvel objeto da contratação, inferimos que não há parâmetros objetivos hábeis a autorizar disputa em âmbito concorrencial.

Diante disso impõe-nos afirmar que a licitação, *in casu*, não é possível. Marçal Justen Filho ensina que nestes casos: "*Torna-se inviável a seleção através de licitação, eis que não haverá critério objetivo de julgamento.... Daí a caracterização da inviabilidade de competição.*"

Nesse diapasão a presente contratação, tem fundamento no art. 74, inciso V e § 5º da Nova Lei de Licitações Públicas e Contratos - Lei nº 14.133/2021.



Forçar a Administração Pública a realizar licitação, nestes casos, resultaria em prejuízos financeiros e em violação direta ao princípio da economicidade. O procedimento resultaria inútil e contrário ao interesse do Poder Público e, no ponto, não se olvide os altos custos dispendidos pela Administração toda vez que realiza licitações, seja com a mobilização do aparato técnico ou administrativo que utiliza para levar a cabo o procedimento.

Diante do contexto factual, não seria viável lançar mão de licitação porque indubitavelmente estamos diante da ausência do seu pressuposto lógico. E mesmo que não lhe faltasse tal premissa, a doutrina é pacífica em reconhecer que a inexigibilidade abrange também os casos em que a contratação necessária a satisfazer a necessidade estatal é incompatível com a natureza do procedimento licitatório, o que seria suficiente para proceder-se a inexigibilidade.

Celso Antônio Bandeira de Mello, citado por Marçal Justen Filho, ao analisar o caput do art. 25, com a costumeira precisão, ensina: *“Em suma: sempre que se possa detectar uma indubitosa e objetiva contradição entre o atendimento a uma finalidade jurídica que incumba à Administração perseguir para o bom cumprimento de seus misteres e a realização de certame licitatório, porque este frustraria o correto alcance do bem jurídico posto sob sua cura, ter-se-á de concluir que está ausente o pressuposto jurídico da licitação e se, esta não for dispensável com base em um dos incisos do art. 24, deverá ser havida como excluída com supedâneo no art. 25, caput.”*

E arremata o saudoso Hely Lopes Meirelles: *“casuísmos e a inépcia do legislador não podem ser invocados para impor o procedimento licitatório quando este se mostrar absolutamente incompatível com a orientação pretendida pela Administração”*

## 2.2. REQUISITOS LEGAIS DA LEI Nº 8.666/1993

**Tiago Ferreira**

Conforme já falamos, a contratação sob análise amolda-se à hipótese do art. 74, “V” e seu § 5º da Nova Lei de Licitações e Contratos – Lei nº 14.133/2021:

*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.*



Da leitura do dispositivo, pode-se depreender a existência dos pressupostos legais para a regularidade da inexigibilidade de licitação no caso da contratação, a saber:

- 1) *Que as características do imóvel e sua localização tornem necessária a escolha;*
- 2) *Seja realizada avaliação prévia e elaborado laudo de vistoria, para apurar-se eventuais custos de adaptações, para que se amortize eventuais investimentos;*
- 3) *Conste Certidão de inexistência de bem imóvel público que atenda o objeto;*
- 4) *Que seja justificada a singularidade do imóvel e sua vantagem para a coletividade*

Consta anexado aos autos avaliação prévia, da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, que dá conta que a locação do bem objeto do presente procedimento tem preço de mercado que varia entre R\$ 1982,89 e R\$ 991,45, o que demonstra que o preço da contratação (R\$ 1.000,00) se encontra dentro dos valores do mercado imobiliário da cidade.

O laudo de vistoria demonstra que o imóvel se encontra em bom estado de conservação não havendo necessidade de eventuais modificações.

Por fim, encontra-se ausente nos autos Certidão de inexistência de bem público que atenda o objeto pretendido no presente procedimento.

Portanto, necessária a estrita observância dos requisitos legais para que seja concretizada a contratação pela Secretaria Solicitante, Salientando-se que não compete a esta Assessoria a análise da escolha e conveniência da contratação, muito menos, o preço da eventual contratação.

**Tiago Ferreira**  
Advogado

DA FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO:

A Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), elenca em seu artigo 72, normas gerais que regem as diversas possibilidade de contratações direta, e em especial estabelece a formalização e instrução do processo administrativo, assim estabelecendo:

*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.  
Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Resta atendida de forma parcial, a instrução processual necessária, conforme observações já apontadas no presente parecer.

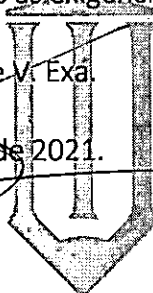
#### 7. DO PARECER:

Diante de todo o exposto, opina esta Assessoria Jurídica, pela legalidade da locação de imóvel através de inexigibilidade de licitação, na forma do artigo 74, inciso "V" e § 5º da Lei nº 14.133/2021, desde que sejam atendidas as exigências apontadas no presente parecer.

É o parecer, salvo melhor juízo de V. Exa.

Arcoverde, em 03 de Novembro de 2021.

Tiago José Gonçalves Ferreira  
Assessor Jurídico  
OAB/PE 20157



**Tiago Ferreira**  
Advogado



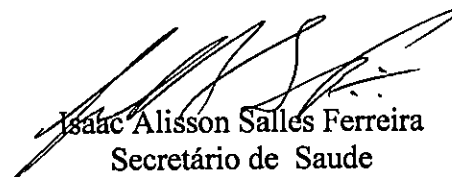
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
**Av. Cap. Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro**  
**Arcoverde-PE**  
**CNPJ Nº 10.105.955/0001-67**



## TERMO DE RATIFICAÇÃO

Considerando o contido no processo, reconhecimento e RATIFICO, nos termos do Art 74 Inciso “V” e § 5º da Lei 14.133/21, a Inexigibilidade nº 009/2021 de 011/10/2021, para locação do imóvel destinado ao funcionamento da UBS Nelson Luciano Santana do Município de Arcoverde, por um período de 12 (Doze) meses, localizado a Rua Antonio Gomes de Sá nº 289 São Cristóvão Arcoverde PE, em favor do Locador Janay Leite de Brito, CPF Nº 561.916.504-34, identificado no referido Processo e no valor incluído nos limites estabelecidos, publicando-se na forma da Lei, como acima indicado, valor global R\$ 12.000,00 (Doze mil reais)

Arcoverde, 04 de Novembro de 2021

  
Isaac Alisson Salles Ferreira  
Secretário de Saúde