



## INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2609.01/2024-SAS

A Ordenadora de Despesas a Ilustríssimo Senhora **Daiany de Lima Oliveira**, Ordenadora de Despesas da Secretaria de Assistência Social e Cidadania, do município de Guaraciaba do Norte-CE, vem apresentar justificativas concernente à inexigibilidade de licitação, para atendimento do objeto demandado.

### I - DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata os presentes autos de procedimento que tem por objeto a **Locação de imóvel destinado para o funcionamento da Locação de imóvel destinado a residência de pessoa carente (aluguel social), tendo como beneficiário o Sr. Genilson Luiz Soares Gabri, junto a Secretaria de Assistência Social e Cidadania de Guaraciaba do Norte/CE.**

A locação do imóvel se faz necessária uma vez que o município não possui em seu patrimônio próprio, outros imóveis disponíveis que possam ser destinados a tal finalidade e ainda ao fato do imóvel pretendido possuir características de instalações e de localização que justificam sua escolha.

Após análise das características, bem como, do laudo de avaliação emitido pela área de engenharia deste município, verificamos que o imóvel atende as necessidades da Secretaria de Assistência Social e Cidadania, restando, portanto, caracterizada a oportunidade, conveniência e necessidade da presente contratação.

### II - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Processo administrativo de inexigibilidade está devidamente instruído e autuado com os elementos necessários à sua instauração, incluindo:

- a) Documento de Formalização de Demanda;
- b) Estudo Técnico Preliminar;
- c) Mapa de Riscos;
- d) Termo de Referência;
- e) Estimava de despesas;
- f) demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- g) comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

A partir daí passamos a mencionar as razões para que a presente inexigibilidade de licitação seja formalizada nos termos da Lei.

### III - NOÇÕES GERAIS

As aquisições e contratações públicas seguem, em regra, o princípio do dever de licitar, previsto no artigo 37, inciso XXI da Constituição. Porém, o comando constitucional já enuncia que a lei poderá estabelecer exceções à regra geral, com a expressão "ressalvados os casos especificados na legislação".





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 trazido para a Administração Pública, via aprovação e sanção de lei na esfera federal, 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:

(...)

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.

Portanto, a lei poderá criar hipóteses em que a contratação será feita de forma direta. O novo regulamento geral das licitações, a Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021, a exemplo da Lei nº 8.666/93, também prevê os casos em que se admite a contratação direta, podendo a licitação ser dispensável ou inexigível.

Dentre as hipóteses de contratação direta, destaca-se a Inexigibilidade de licitação, que assim preconizou a legislação vigente:

#### **Da Inexigibilidade de Licitação**

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.

#### **IV - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO NOS TERMOS DA LEI FEDERAL 14.133/2021 de 01/04/2021**

Os contratos da administração pública são regidos pelo princípio da estrita legalidade. Os requisitos formais para sua concretização são rígidos e o seu conteúdo se sujeita a limitações.





Para que o contrato administrativo se concretize, há necessidade, em regra, da realização de licitação, que vem a ser o procedimento pelo qual são realizados vários atos destinados a verificar a proposta mais vantajosa para a administração.

A licitação é, portanto, o procedimento administrativo, que envolve a realização de diversos atos administrativos de acordo com as regras previstas na lei. A Constituição Federal prevê que a licitação é a regra e que é excepcional a contratação direta (art. 37, inciso XXI):

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e também ao seguinte:

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. (BRASIL, 1988).

Estão sujeitas às normas gerais de licitação e contratação a Administração Pública, direta e indireta, dentre as quais se incluem as fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, nas diversas esferas do governo e as empresas sob seu controle, nos termos do art. 22, XXVII, da CF.

Cabe à União legislar sobre o assunto, podendo os Estados, Distrito Federal e Municípios efetuar normas meramente suplementares.

O legislador constitucional, ao inserir a obrigatoriedade da licitação no texto constitucional, teve a finalidade de preservar os princípios gerais da administração pública: legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos no "caput" do art. 37, da CF/1988.

Como visto, a obrigatoriedade de realização do procedimento licitatório é excepcionada pela própria Constituição Federal que estabelece a possibilidade de ou a necessidade de a contratação pela administração pública ser realizada sem um procedimento licitatório.

A desnecessidade de licitação, entretanto, não significa que o administrador poderá contratar qualquer pessoa, por qualquer preço. Em 1º de abril de 2021, entrou em vigor a nova Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133) que visa compilar diplomas normativos esparsos e modernizar as licitações e contratos.

A Lei nº 14.133/2021, diferentemente da Lei nº 8.666/1993, traz um capítulo específico sobre a contratação direta (capítulo VIII, da Lei nº 14.133/2021), subdividido em três seções, o que demonstra a importância que o legislador atribuiu ao assunto.





O art. 72 (que compõe a seção I, do capítulo VIII, da mencionada lei) dispõe acerca das regras do processo de contratação direta, tendo sido mantida a divisão desta em hipóteses de dispensa e inexigibilidade.

O art. 73 (que compõe a seção I, do Capítulo VIII, da mencionada Lei) prevê hipóteses de responsabilidade solidária se houver contratação direta de forma indevida.

O art. 74 (que compõe a seção II do capítulo VIII da referida lei) trata da inexigibilidade de licitação.

O art. 75 (que compõe a seção II do Capítulo VIII da mencionada Lei) trata da dispensa de licitação (licitações dispensáveis).

O art. 76 trata das licitações dispensadas (capítulo IX da referida Lei).

Como bem explica José dos Santos Carvalho Filho, "[...] na dispensa, a licitação é materialmente possível, mas em regra inconveniente; a inexigibilidade, é inviável a própria competição".

A Lei nº 8.666/93, enumerava os casos de inexigibilidade de licitação em seu artigo 25. No caput de tal dispositivo legal havia a indicação de ser inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, sendo enumeradas as hipóteses.

Houve alterações pontuais nas hipóteses de inexigibilidade, na Lei nº 14.133/2021, sendo inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos do art. Art. 74, V da Lei Federal 14.133 de 1 de abril de 2021.

Consoante dispõe o art. 74 da Lei nº 14.133/2021, a inexigibilidade de licitação deriva da inviabilidade de competição, ou seja, são aquelas situações em que não é possível se escolher a proposta mais vantajosa, pois a estrutura legal do procedimento licitatório não é adequada para a obtenção do resultado pretendido.

Em resumo, a partir da leitura atenta do art. 74 da nova lei de licitações é possível afirmar que, via de regra, a inexigibilidade de licitação restará configurada quando houver:

- a) ausência de pluralidade de alternativas;
- b) ausência de mercado concorrencial;
- c) ausência de objetividade na seleção do objeto;
- d) ausência de definição objetiva da prestação a ser executada.

## V - JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A justificativa da contratação, elaborada pela unidade requisitante, especificou as razões de fato e de direito que fundamentam a demanda pretendida, apontando claramente os benefícios a serem alcançados com a locação do Imóvel.

Portanto, a justificativa apresentada, demonstrou que a contratação se encontra plenamente adequada ao seu objetivo, além de evidenciar que o objeto da inexigibilidade de licitação seria a solução capaz de satisfazer as necessidades da Secretaria de Administração e Finanças do município de Guaraciaba do Norte-CE.

Esse mesmo suporte fático de que utiliza o gestor para justificar a contratação também servirá de base para a caracterização da hipótese de inexigibilidade





verificada no caso concreto, fundamentada no Art. 74, V da Lei Federal 14.133 de 1 de abril de 2021.

## **VI - DA RAZÃO DA ESCOLHA E SINGULARIDADE DO IMÓVEL**

Cabe definir que singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de uma potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. Marçal Justen Filho esclarece que "será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais". (Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei nº 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999). Ainda a Lei nº 14.133/2021 em seu art. 74, § 5º, inciso III, traz:

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Em se tratando deste aspecto, o Laudo de Avaliação do imóvel que compõe os autos demonstra a não necessidade de custos com reforma e adaptações e ainda, embora se trate de imóvel aparentemente pela quantidade de cômodos, a localização é favorável ao desenvolvimento das atividades finalísticas a que lhe é proposta. O piso superior é de grande utilidade para a guarda dos produtos recebidos pelo fornecedores, servindo como almoxarifado central do município, o que torna impossível estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre potenciais imóveis. Ou seja, o imóvel em questão é o que melhor atende e será extremamente útil para a administração, por ser mais adequado/necessário, relacionadas à localização, área útil disponível e ainda sem ônus para adequações/reparação do imóvel o que torna inviável a competição com os demais imóveis.

Levando todos esses aspectos em consideração, a escolha recaiu em favor do imóvel do Sr. Pedro Rodrigues de Sousa, inscrito no CPF sob o Nº 230.490.143-34, situado à Rua Capitão Ferreira, nº 407 Altos, CEP: 62.380-000, Guaraciaba do Norte-CE, pois possui espaço e localização adequados e apresentou a melhor proposta à esta administração.

## **VII - JUSTIFICATIVA DO PREÇO**

O art. 72, inciso II, da Lei nº 14.133/21 estatui que o processo de contratação direta deve ser instruído com a estimativa de despesa que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 da Lei.

Este último dispositivo estatui que "o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades





do local de execução do objeto". Vale destacar que o § 4º do art. 23 da Lei nº 14.133/01 especificou que nas contratações diretas por inexigibilidade, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

Considerando o imóvel em questão, tomou-se como base para fim de verificação do valor praticado, o preço de locação de outros imóveis semelhantes sob o aspecto estrutural/qualitativo, concluindo que o valor da proposta mensal que é de **R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais)**, perfazendo um valor global de **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)** é compatível com a realidade mercadológica, conforme laudo de avaliação técnica, acostado nos autos deste processo.

#### VIII - DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Agente de Contratação do município de Guaraciaba do Norte-CE, no uso de suas atribuições legais e, considerando o que consta deste processo administrativo, vem emitir a presente **Declaração de Inexigibilidade de Licitação**, fundamentada no Art. 74, V da Lei Federal 14.133 de 1 de abril de 2021, para a **Locação de imóvel destinado para o funcionamento da Locação de imóvel destinado a residência de pessoa carente (aluguel social), tendo como beneficiário o Sr. Genilson Luiz Soares Gabri, junto a Secretaria de Assistência Social e Cidadania de Guaraciaba do Norte/CE**, tendo como Contratado **Oswaldo Camelo de Paiva**, inscrito no CPF sob o nº **928.266.797-91**, onde a locação de efetivará através do imóvel localizado à **Rua Travessa Maria Martins Bezerra, nº 76, Centro, Guaraciaba do Norte, cep: 62.380-000, Estado Ceará.**

E, sendo assim comunicamos a Sra. Daiany de Lima Oliveira da presente declaração, para que se proceda à análise dos procedimentos adotados e a devida ratificação e publicidade da Inexigibilidade de Licitação.

Este é o entendimento do Agente de Contratação, pelas razões expostas neste documento, o qual sugerimos ainda, que a presente justificativa, seja encaminhada à assessoria jurídica, para a elaboração de parecer sobre o assunto.

Guaraciaba do Norte/CE, 26 de setembro de 2024.

**Daiany de Lima Oliveira**

Ordenadora/Secretaria de Despesas da Secretaria de Assistência Social e Cidadania

