

PARECER JURÍDICO Nº 10/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO: Nº 124/2024

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. Art. 74, V - Lei 14.133/21. Instrução Normativa SEGES/MP n. 103, de 30 de dezembro de 2022. Locação de imóvel pelo Coren de Teixeira de Freitas por contratação direta. Inviabilidade de competição. Exceção à regra do art. 51 da Lei 14.133/21. Necessidade de comprovação de singularidade do imóvel, cujas características e localização tornam necessária sua escolha.

Relatório

Trata-se de uma solicitação de parecer acerca da possibilidade de se firmar um contrato de locação de um imóvel, para abrigar a subseção do Coren de Teixeira de Freitas. A consultoria jurídica deve considerar o caput e os §§1º e 4º do art. 53 da Lei n. 14.133/2021 e o art. 11, VI, b, da LC nº 73/1993. O procedimento visa à locação de imóvel para uso do Coren de Teixeira de Freitas, por meio de inexigibilidade de licitação (art. 74, V, da Lei n. 14.133, de 2021).

Constam dos autos os seguintes documentos relevantes à análise jurídica:

DFD fls. 002/03, ETP fls. 04/10, Mapa de Risco fls. 11/12, Termo de Referência fls. 13/20, Pesquisa de Preço fls. 21/33, Nota de Pré Empenho fls. 36, Declaração Orçamentaria fls. 37, Consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) indicando a ausência de imóveis da União disponíveis - fls.38/40, Declaração de indisponibilidade fls. 43, Nota de pré empenho e Declaração Orçamentaria fls. 45/46.

É o Relatório. Passo a opinar.

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Finalidade e abrangência do parecer jurídico

O parecer jurídico tem por finalidade auxiliar o gestor no controle prévio da legalidade dos atos praticados, conforme artigo 53, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC).

O parecer não analisa questões de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade, conforme Enunciado BPC nº 07, do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União.

As especificações técnicas da contratação pretendida, seu detalhamento, características, requisitos e avaliação do preço estimado, são responsabilidade do órgão licitante. Recomenda-se que o órgão adote sempre parâmetros técnicos objetivos, para melhor atender o interesse público. As decisões discricionárias do gestor (questões de oportunidade e conveniência) devem ser motivadas nos autos.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do Órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO

A locação direta de imóvel para uso pela Administração Pública, por inexigibilidade de licitação, está prevista no art. 74 da Lei n. 14.133, de 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.

A Lei Geral de Licitações autoriza a contratação direta, sem licitação, para locação de imóvel selecionado pela Administração quando suas características "tornem necessária sua escolha" (inciso V), desde que atendidos todos os requisitos do §5º acima transcrito.

A inexigibilidade de licitação é exceção à regra da licitação, admitida apenas diante da ausência de outras opções viáveis ao atendimento da necessidade da Administração, como enfatiza o art. 51 da Lei 14.133/21:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, 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. (g.n.)

Em casos excepcionais a licitação pode ser afastada, mas somente com a disciplina da lei. Desta forma, a Lei nº 14.133/21 previu hipóteses de contratação direta, quando será dispensada, dispensável ou inexigível a licitação, sendo elas: licitação inexigível (art. 74) – a licitação é juridicamente impossível por impossibilidade de competição em razão da inexistência de pluralidade de potenciais interessados, licitação dispensável (art. 75) a lei possibilita ao administrador dispensar a licitação, cabendo a este a decisão discricionária entre a sua realização ou não e, por fim, a licitação dispensada (art. 76, I e II) – na qual deve prevalecer o entendimento de que se trata de ato vinculado, tendo sido a licitação dispensada diretamente pela lei.

O processo administrativo de contratação direta deve ser instruído com os documentos exigidos, especialmente parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos legais, a comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação. Logo nos autos, foi juntado o DFD – Documento de Formalização da Demanda (fls. 02/03), o Estudo Técnico Preliminar (fls. 04/10), Mapa de Riscos (fls. 11/12), o Termo de Referência (fls. 13/19), Nota de Pré – Empenho (fls. 45), Declaração de Disponibilidade Orçamentária (fls. 46), Consulta ao Sistema de



Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) indicando a ausência de imóveis da União disponíveis - fls.38/40, Declaração de indisponibilidade fls. 43.

Além da declaração prestada pela área responsável verifica-se - dada a natureza singular do imóvel a ser locado - que não havia condição à competição entre possíveis interessados. A inexigibilidade é verificada em momento anterior à dispensa. Em primeiro lugar, verifica-se se existem os critérios necessários para a competição. Se não estiverem presentes, resta configurada a hipótese de inexigibilidade. Se presentes, verifica-se se há hipótese de dispensa de licitação.

Importante, ainda, atentar para o cumprimento do art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133/21: “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. A ausência de Chamamento Público foi justificada nas fls. 19v.

Conclusão

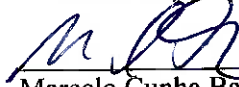
Diante do exposto, ressalvadas as questões técnicas e de mérito que não competem ao assessoramento jurídico, aprova-se a contratação, desde que atendidas as recomendações de apresentar o Laudo de avaliação do imóvel, certidões fiscais do proprietário do imóvel, do imóvel e trabalhista do proprietário do imóvel.

É o parecer que submeto, respeitosamente, à apreciação superior.

É o nosso parecer. S.m.j.

À douta consideração superior.


Salvador/BA, 24 de janeiro de 2025.



Marcelo Cunha Barata
OAB/BA 23.405
Coordenador de Licitações e Contratos

Ratifico o presente Parecer Jurídico 10/2025, na data supra.

Deste modo, encaminhem-se os autos, para a Controladoria Geral (CG).



Adriana Gomes Martins Rena
OAB/BA 44725
Procuradora Geral do Coren/BA



[Handwritten Signature]
Servidor

**CONTROLADORIA GERAL
NOTA DE ANÁLISE**

Nº 002/2025 – Inexigibilidade

Análise do **Processo Administrativo nº 124/2024 – Inexigibilidade s/nº**, com base nas normas aplicadas à Administração Pública e Políticas Institucionais do COREN-BA.

Assunto: “Contratação de locação de imóvel para instalação e funcionamento da subseção do Coren-BA no município de Teixeira de Freitas-BA”.

Itens da análise	Atende plenamente a exigência?	Obs:
1) Houve abertura de processo administrativo? ⁱ (ON-AGU 2/2009)	Sim	Processo com 48 folhas.
2) Foi adotada a forma eletrônica para o processo administrativo ou, caso adotada forma em papel, houve a devida justificativa? ⁱⁱ (Decreto nº 8.539/2015 e art. 12, VI, da Lei 14133/21)	Não	Não consta nos autos justificativa para adoção do processo administrativo no formato em papel.
3) A autoridade competente designou os agentes públicos responsáveis pelo desempenho das funções essenciais à contratação? ⁱⁱⁱ (Art. 7º, caput, da Lei 14133/21)	Sim	Portarias Coren-BA nº 042/2024 e nº 087/2024
4) Consta documento de formalização de demanda? ^{iv} (art. 12, VII, e art. 72, I, da Lei 14133/21)	Sim	D.F.D. fls. 02 a 03
5) Foi certificado que objeto da contratação está contemplado no Plano de Contratações Anual? ^v (Decreto nº 10947/22)	Não	Não há Plano de Contratações Anual no Coren-BA
6) Foi certificado que objeto da contratação está compatível com a Lei de Diretrizes Orçamentárias? ^{vi} (Art. 18 da Lei 14133/21)	Não se aplica	Contratação prevista no Orçamento Anual do exercício 2025 do Coren-BA
7) Há Estudo Técnico Preliminar? ^{vii} (Art. 18, §1º, art. 72, I, da Lei 14133/21)	Sim	Folhas 04 a 10

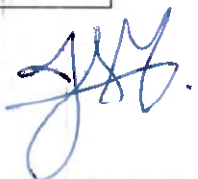
[Handwritten Signature]



8) O Estudo Técnico Preliminar contempla ao menos a descrição da necessidade, a estimativa do quantitativo, a estimativa do valor, a manifestação sobre o parcelamento e a manifestação sobre a viabilidade da contratação? ^{viii} (Art. 18, §§ 1º e 2º, da Lei 14133/21)	Sim	
9) Há Análise de Riscos? ^{ix} (Art. 72, I da Lei nº 14133/21)	Sim	Mapa de riscos (fls. 11 a 12)
10) Caso não existam os Estudos Técnicos Preliminares ou a Análise de Riscos, houve manifestação justificando a ausência do documento? ^x (Art. 18, §3º, e art. 72, I, da Lei 14133/21)	Não se aplica	
11) Consta justificativa para a ausência dos itens não obrigatórios dos Estudos Técnicos Preliminares? ^{xi} (Art. 18, §2º, da Lei 14133/21)	Não se aplica	
12) Houve manifestação justificando as exigências de práticas e/ou critérios de sustentabilidade ou sua dispensa no caso concreto? ^{xii} (Art. 5º e art. 11, I e IV, da Lei 14133/21)	Sim	Conforme item 13 do ETP (fls. 09-v)
13) Foi consultado o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Consultoria Geral da União para inserção dos critérios de sustentabilidade?	Não	
14) Há termo de referência? ^{xiii} (Art. 72, I, da Lei 14133/21)	Sim	Folha 13 a 19-v
15) Foi certificada a utilização de modelos de minutas padronizados de Termos de Referência da Advocacia-Geral União, ou as contidas no catálogo eletrônico de padronização, ou houve justificativa para sua não utilização? ^{xiv} (Art. 19, IV e § 2º, da Lei 14133/21; Enunciado nº 6 do Manual de Boas Práticas)	Não	



Consultivas)		
16) Sendo adotado modelo padronizado de termo de referência, foram justificadas e destacadas visualmente, no processo, eventuais alterações?	Não	
17) Foram utilizados os modelos padronizados de instrumentos contratuais da Advocacia-Geral da União, com eventuais alterações destacadas e justificadas, ou as contidas no catálogo eletrônico de padronização? ^{xv} (Art. 19, IV e § 2º, da Lei 14133/21; Enunciado nº 6 do Manual de Boas Práticas Consultivas)	Não	
18) Foi demonstrado que a previsão de recursos orçamentários é compatível com a despesa estimada? ^{xvi} (Art. 72, IV, da Lei 14133/21; art. 5º, IV e §1º, da IN Seges 67/21)	Sim	Nota de pré-empenho nº 1; Declaração de disponibilidade orçamentária/financeira (fls. 45 e 46)
19) Tratando-se de atividade de custeio, foi certificada a observância do art. 3º do Decreto 10.193/19?	Não se aplica	
20) Tratando-se de contratação que envolva a criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa, constam dos autos estimativa do impacto orçamentário-financeiro e declaração sobre adequação orçamentária e financeira? ^{xvii} (Art. 16, I e II, da LC 101/2000. Obs. 1: ON AGU 52/2014)	Não se aplica	
21) Consta dos autos certificação acompanhada de comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e de qualificação mínima necessários? ^{xviii} (Art. 72, V, da Lei 14133/21)	Não	<u>Ausente certidões fiscais do proprietário do imóvel, do imóvel e trabalhista do proprietário do imóvel.</u>
22) Foi juntada aos autos consulta ao CADIN? ^{xix} (Art. 6º, III,	Não	





da Lei nº 10.522/02)		
23) Houve a autorização da autoridade competente? ^{xx} (Art. 72, VIII, da Lei 14133/21 c/c art. 5º, VIII e §2º, da IN nº 67/2021)	Sim	Conforme aprovação do Presidente (fls. 03-v)
24) Sendo adotado registro de preços, a contratação abrange mais de um órgão ou entidade? ^{xxi} (Art. 82, §6º, da Lei 14133/21; art. 4º, IV, da IN SEGES 67/2021)	Não se aplica	
25) Consta manifestação técnica demonstrando a inviabilidade de competição? (Art. 74 da Lei 14133/21 e Art. 7º, §3º, da IN Seges nº 65/21)	Sim	Parecer Jurídico 10/2025 (fls. 47 a 48)
26) Houve justificativa do preço com base no regulamento pertinente? (Art. 72, II e VII, e art. 23, §§1º, 2º e 3º da Lei 14133/21; art. 7º, §1º, da IN Seges nº 65/21; IN Seges 72/2021)	Sim	Pesquisa de preço fls. 21 a 33
27) Tratando-se de contratação de fornecedor exclusivo com base no art. 74, I, da Lei 14133/21, consta documento idôneo capaz de comprovar a exclusividade? (Art. 74, §1º, da Lei 14133/21)	Não se aplica	
28) Tratando-se de contratação de fornecedor exclusivo com base no art. 74, I, da Lei 14133/21, foi observada a vedação de preferência por marca específica? (Art. 74, §1º, da Lei 14133/21)	Não se aplica	
29) Tratando-se de contratação de profissional do setor artístico por meio de empresário exclusivo com base no art. 74, II, da Lei 14133/21, consta documento idôneo que comprove a exclusividade permanente e contínua da representação, no País ou em Estado específico, sem limitação a evento ou local	Não se aplica	



específico? (Art. 74, §2º, da Lei 14133/21)		
30) Tratando-se de serviço técnico especializado com base no art. 74, III, da Lei 14133/21, com observância da vedação de contratar serviços de publicidade e divulgação, consta cláusula vedando a subcontratação de empresas ou a atuação de profissionais distintos daqueles que tenham justificado a inexigibilidade (Art. 74, §3º, da Lei 14133/21)	Não se aplica	
31) Tratando-se de aquisição ou locação de imóvel com base no art. 74, V, da Lei 14133/21, consta avaliação prévia do bem; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela? (Art. 74, §5º, da Lei 14133/21)	Não	Consta Declaração de indisponibilidade de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (fls. 43). O item 23 do Termo de referência (fls. 19-v) apresenta a justificativa para ausência de Chamamento Público e demonstrar a singularidade do imóvel a ser locado. <u>Não consta laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, conforme determina o inciso II do art. 24 da Instrução Normativa Seges/ME nº 103/2022.</u>
Observações gerais: De acordo com os itens acima elencados, considerando a análise do processo administrativo nº 124/2024 <u>constatamos: a) ausência do laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade</u>		

JST



com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, conforme determina o inciso II do art. 24 da Instrução Normativa Seges/ME nº 103/2022; b) ausência das certidões fiscais do proprietário do imóvel, do imóvel e trabalhista do proprietário do imóvel; c) ausência de apreciação e deliberação do processo administrativo nº 124/2024 pelo Plenário do Coren-BA; d) ausência da Manifestação da CPL, conforme determina o item 7.2.1 – XII do Manual de fluxo para os processos de compras, contratações e pagamentos no âmbito do Coren-BA.

Diante do exposto, opino pelo prosseguimento do processo administrativo em tela, desde que, sejam sanadas as constatações supracitadas. Recomendamos ainda, que sejam adotadas as providências cabíveis para a elaboração e publicação do Plano de Contratações Anual do Coren-BA, conforme estabelecido no art. 12, § 1º da Lei 14.133/2021 e Decreto nº 10947/22.

Esta Nota de Análise foi elaborada, baseando-se exclusivamente, ao exame do processo sob os itens acima relacionados, não abrangendo as fases anteriores e posteriores do processo. Nos termos dos normativos vigentes, submeto esta nota de análise à apreciação e validação do Sr. Controlador Geral do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia.

Salvador-BA, 28 de janeiro de 2025.

Jaguaraci Santos Mendes
Controlador de Auditoria Interna
Matrícula: 10706

Ratifico a Nota de Análise nº 002/2025 – Inexigibilidade, na data supra

Informo que o processo encontra-se apto e atende as necessidades do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia, com observância às recomendações supracitadas. Em cumprimento ao item 7.2.1 – XVIII do Manual de fluxo para os processos de compras, contratações e pagamentos no âmbito do Coren-BA, encaminha-se os presentes autos à Assessoria de Gestão do Exercício Profissional, para tomada de conhecimento e adoção das providências cabíveis referente as constatações presentes na nota de análise em tela.

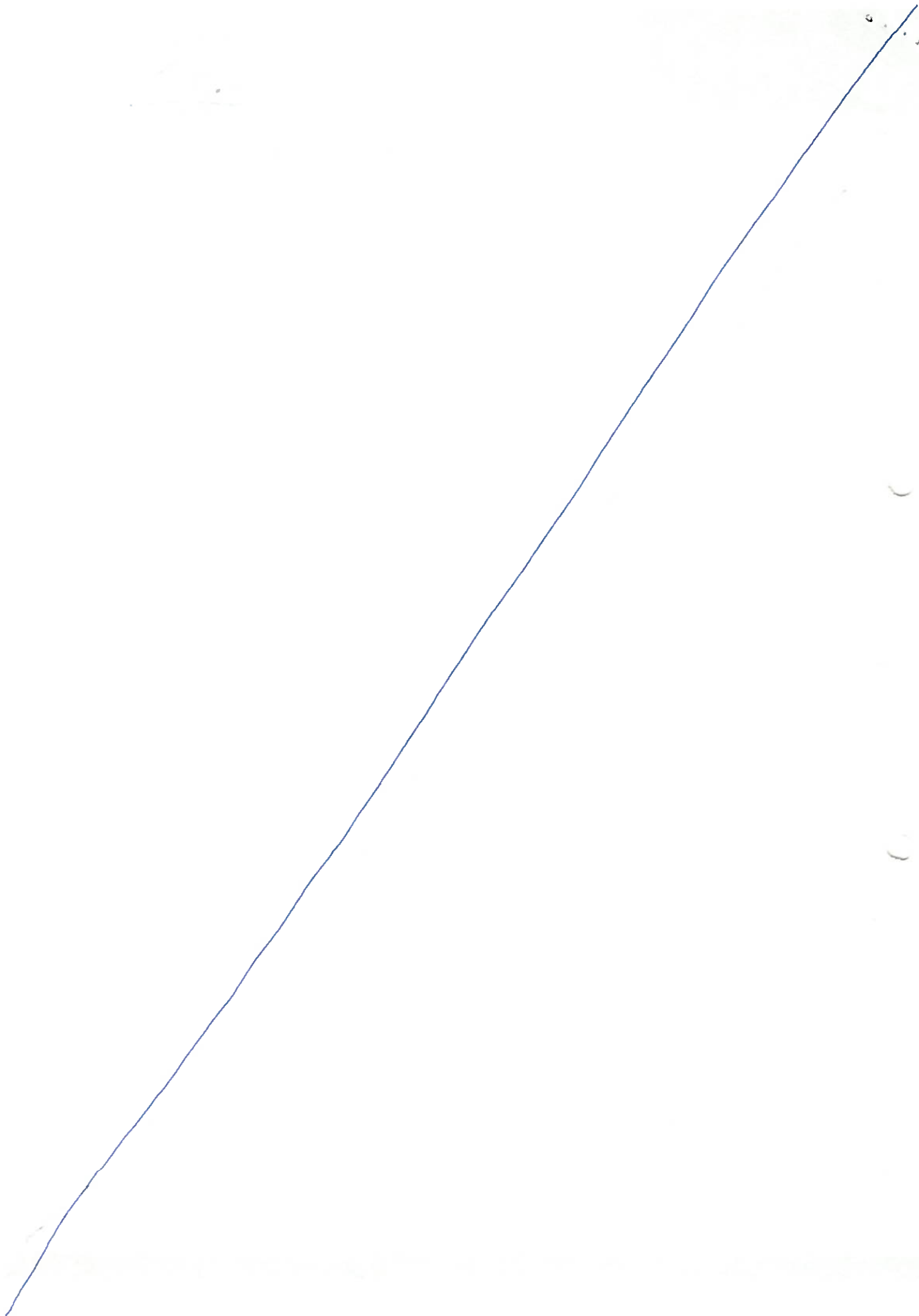
Documento assinado digitalmente
gov.br MAURICIO FERNANDO CUNHA SMIJINK
Data: 28/01/2025 18:27:36-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Maurício Fernando Cunha Smijink
Controlador Geral
Matrícula: 38924

Protocolo de recebimento:



Data: ____/____/____ às ____hs:____min Ass/carimbo.....



DESPACHO Nº 119/2025

Salvador, 25 de fevereiro de 2025.

DE: GABINETE DO PRESIDENTE


PARA: CPL

ASSUNTO: PA Nº 124/2024 – CPL - Locação Imóvel para Subseção Teixeira de Freitas

Considerando Parecer Jurídico nº 10-2025, considerando as notas de análise da Controladoria Geral nº 002/2025 e Despacho 017/2025, Despacho nº 002/2025 da Assessor de Gestão do Exercício Profissional, considerando que aprovam pela contratação direta do PA nº 124/2024, autorizo a presente contratação.

Encaminha-se a Comissão de Licitação para que proceda com os trâmites legais.

Atenciosamente,


Davi Ionei Soares Apóstolo
Coren-BA 196276-ENF
Presidente

