

PARECER JURÍDICO

Parecer n. 240/2025-AJEL

ASSUNTO: Parecer sobre regularidade do Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação: Locação de imóvel com estrutura de alojamento/acomodações para atender à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento e Turismo durante a temporada de verão no Distrito de São José do Araguaia – Xinguara/PA.

REFERÊNCIA: Processo Administrativo nº 132/2025/PMX
Inexigibilidade nº 048/2025/FMMA/PMX

1. DO RELATÓRIO

Cuida-se da análise jurídica do Processo Administrativo nº 132/2025/PMX, Inexigibilidade de Licitação nº 048/2025/FMMA/PMX, fundamentado no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que tem por objeto a locação, em caráter excepcional e temporário, de imóvel com estrutura de alojamento e acomodações, destinado ao suporte das atividades técnicas, logísticas e culturais promovidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento e Turismo durante a temporada de verão no Distrito de São José do Araguaia. O procedimento foi encaminhado a esta assessoria jurídica instruído com os seguintes documentos:

- a) Documento de Formalização da Demanda –DFD;
- b) Declaração de Inexistência de Imóvel Público;
- c) Proposta de Preços;
- d) Laudo de Avaliação do Imóvel;
- e) Decreto de Nomeação de Comissão de Avaliação de Imóveis;
- f) Documentos Pessoais da Contratada;
- g) Documentos de Regularidade da Contratada;
- h) Documentação comprobatória da propriedade imóvel;
- i) Cotações com Estimativas de Preços;
- j) Declaração de Previsão Orçamentária;
- k) Declaração de Adequação Orçamentária;
- l) Termo de Autuação;

- m) Portaria de nomeação da Agente de Contratação e Equipe de Apoio;
- n) Requisitos de Habilitação;
- o) Termo de Inexigibilidade;
- p) Minuta do Contrato.

É o relatório, passo a fundamentar.

2. ANÁLISE JURÍDICA

2.1 Da Modalidade de Inexigibilidade de Licitação

A Lei n. 14.133/2021 prevê, em seu art. 74, inciso V, a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis quando as condições de localização e instalação condicionarem a escolha, desde que comprovado ser a opção mais vantajosa para a Administração.

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.

No presente caso, restou demonstrado, de forma suficiente, que o imóvel objeto da contratação é o único disponível e apto, no período de alta temporada, a oferecer estrutura física adequada para recepção e apoio das equipes de trabalho envolvidas no evento "Veraneio do Pontão", além de artistas e equipes técnicas culturais. Trata-se, pois, de situação típica de inviabilidade de competição, diante da singularidade do objeto e da escassez de oferta no local e período pretendido.

2.2. Da Justificativa da Necessidade da Contratação

A justificativa apresentada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento e Turismo destaca a necessidade de apoio logístico e operacional à realização do evento de verão, que mobiliza servidores e prestadores de serviços de diversas áreas (meio ambiente, saúde, cultura, engenharia, infraestrutura etc.) vindos da sede municipal. O imóvel será utilizado para abrigar essas equipes e os artistas que realizarão apresentações culturais na localidade.

A alta temporada no Distrito de São José do Araguaia reduz drasticamente a disponibilidade de imóveis adequados à finalidade pretendida. Os poucos imóveis existentes já se encontram ocupados ou não possuem a estrutura necessária (alojamentos mobiliados, climatização, banheiros, cozinha e áreas de convivência). A contratação direta, portanto, é devidamente justificada pela excepcionalidade da demanda, pela natureza temporária do evento e pela ausência de alternativas locacionais viáveis.

2.3. Da Avaliação Técnica e Compatibilidade do Valor

O imóvel foi avaliado por engenheiro civil credenciado, e membro da Comissão devidamente designada para este fim, por meio do método comparativo de dados de mercado. O laudo técnico considerou imóveis com padrão e estrutura semelhantes e concluiu que o valor proposto, de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para o período de 01 a 31 de julho de 2025, está em conformidade com os parâmetros de mercado local.

A estrutura do imóvel contempla 10 dormitórios mobiliados e climatizados, salas de estar e jantar, banheiros, lavanderia, copa e estacionamento, com área construída de aproximadamente 400 m² em terreno de 23.634 m², conferindo-lhe capacidade e adequação ao uso pretendido.

Portanto, o valor proposto encontra-se justificado, e não há elementos que indiquem sobrepreço, superfaturamento ou ofensa aos princípios da economicidade, eficiência e vantajosidade da contratação.

Vale lembrar que se trata de locação em condições *sui generis*, devido à localidade, bem como ao período, sem que haja oferta de imóveis disponíveis nesse período, que tivesse condições a atender as necessidades da Administração Pública Municipal.

2.4 Da Regularidade Documental da Parte Contratada

A contratada apresentou documentação de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, conforme exigências previstas nos Arts. 62 e 63 da Lei nº 14.133/2021. A contratação está amparada por dotação orçamentária específica, e foram anexadas as declarações pertinentes à Lei de Responsabilidade Fiscal, demonstrando conformidade orçamentária e financeira.

2.5 Da Regularidade e Disponibilidade Orçamentária

A contratação está amparada por dotação orçamentária específica, conforme declarado pela unidade orçamentária competente. Houve demonstração da previsão na Lei Orçamentária Anual de 2025, além da devida declaração de adequação orçamentária e financeira, nos termos da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

Cumprir destacar que a contratação prevê vigência inicial de **31 (trinta e um) dias**, com possibilidade de prorrogação nos termos da legislação aplicável.

3. DA CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, conclui-se que o Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 048/2025/FMMA/PMX, referente à locação de imóvel com

estrutura de alojamento e acomodações para uso temporário da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento e Turismo durante a temporada de verão no Distrito de São José do Araguaia, encontra-se devidamente instruído e amparado nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A documentação comprova a inviabilidade de competição, a necessidade da contratação, a compatibilidade do valor locatício com o mercado e a aptidão jurídica do contratado, não havendo qualquer óbice jurídico à formalização da contratação direta.

É o Parecer S.M.J.

Xinguara - PA, 08 de julho de 2025.

