



PARECER JURÍDICO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 6.2026-019-FMAS

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 073/2026

SOLICITANTE: COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

**REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E SEGURIDADE SOCIAL
- SEMUTS**

INTERESSADA: WANDA MARIA DE ALMEIDA

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LEI FEDERAL Nº 14.133/2021. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ART. 74, INCISO V. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CARACTERÍSTICAS DE INSTALAÇÕES E LOCALIZAÇÃO. SERVIÇO DE PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA DO SUAS. SCFV. JUSTIFICATIVA ADMINISTRATIVA. AVALIAÇÃO PRÉVIA DO BEM. INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL. COMPATIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA. POSSIBILIDADE JURÍDICA, COM RECOMENDAÇÕES.

I - RELATÓRIO

Trata-se de solicitação encaminhada pela Comissão de Contratação para análise e emissão de parecer jurídico acerca do Processo Administrativo nº 073/2026, referente à Inexigibilidade de Licitação nº 6.2026-019-FMAS, cujo objeto consiste na locação de imóvel localizado na Rua Verde nº 74, Agrovila Leonardo D'Vinci, km 18, Zona Rural, CEP 68.383-000, no Município de Vitória do Xingu/PA, destinado a sediar o Serviço de Proteção Social Básica do SUAS, por meio do SCFV - Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos.

Conforme instrução processual encaminhada, pretende-se a contratação da Sra. WANDA MARIA DE ALMEIDA, pessoa física, portadora do RG nº 19.527.419-2 SSP/SP e CPF nº 135.174.058-09, proprietária/possuidora do imóvel indicado, pelo valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o valor global de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), pelo período de 12 (doze) meses.

Consta dos autos, em síntese, que a demanda administrativa decorre da necessidade de estrutura física adequada para o funcionamento das atividades do Serviço de Proteção Social Básica do SUAS, através do SCFV, com atendimento aos usuários, atividades administrativas, coordenação, escuta, reuniões e demais ações correlatas à política pública de assistência social.

A documentação encaminhada indica a existência de Documento de Formalização de Demanda, Portaria de designação de fiscal de contrato, solicitação ao Setor de Patrimônio, manifestação acerca da inexistência de imóvel público disponível, laudo de avaliação do imóvel, proposta da locadora, documentos pessoais, certidões de regularidade, certidão correccional, documento do imóvel, manifestação contábil quanto à adequação orçamentária e existência de saldo, termo de autorização de despesa, justificativa da contratação direta, declaração de inexigibilidade e solicitação de parecer jurídico.

É o breve relatório. Passa-se à análise jurídica.



II - CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à análise dos aspectos jurídico-formais da contratação direta submetida à apreciação desta Assessoria Jurídica, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros, de engenharia, avaliação mercadológica do imóvel e demais elementos que dependam de juízo de conveniência e oportunidade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que a análise ora realizada é relativa à área jurídica, não substituindo a competência técnica dos setores demandantes, do setor de patrimônio, da equipe de engenharia, da contabilidade, da comissão de contratação e da autoridade competente.

A presente análise toma por base as informações constantes dos autos e as declarações prestadas pelos agentes públicos responsáveis pela instrução processual, especialmente quanto à necessidade do imóvel, à inexistência de imóvel público disponível, à adequação das instalações, à compatibilidade do preço e à suficiência da dotação orçamentária.

O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.

Convém registrar, ainda, que o parecer jurídico possui natureza opinativa, destinado a orientar a autoridade administrativa quanto aos aspectos de legalidade do procedimento, sem substituir a decisão do gestor público competente, a quem cabe avaliar, de forma motivada, a conveniência, a oportunidade, a vantajosidade e a necessidade da contratação.

III - DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A Constituição Federal estabelece, como regra, a realização de licitação para as contratações públicas. Todavia, o próprio texto constitucional admite ressalvas nos casos especificados em lei, permitindo a contratação direta quando presentes as hipóteses legais de dispensa ou inexigibilidade de licitação.

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.

No âmbito da Lei Federal nº 14.133/2021, a contratação direta por inexigibilidade de licitação tem fundamento na inviabilidade de competição. Para os casos de aquisição ou locação de imóvel, a legislação prevê expressamente a possibilidade de inexigibilidade quando as características de instalações e de localização tornarem necessária a escolha do bem.

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 caso concreto, a contratação pretendida não se funda em mera opção discricionária por determinado particular, mas na alegada necessidade administrativa de utilização de imóvel específico que, segundo os documentos técnicos e justificativas constantes dos autos, atende às condições de localização, acesso, distribuição interna e estrutura física necessárias ao funcionamento do Serviço de Proteção Social Básica do SUAS, por meio do SCFV.

A inexigibilidade para locação de imóvel exige, portanto, que a Administração demonstre, no processo administrativo, a necessidade pública, a adequação do imóvel, a razão da escolha, a compatibilidade do preço, a inexistência de imóvel público disponível apto ao atendimento da finalidade pretendida e a regularidade mínima do futuro contratado. Tais elementos são indispensáveis para afastar a ideia de contratação arbitrária e para evidenciar que a escolha do imóvel decorre de características concretas e justificadas.

IV - DOS REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL

No caso específico da aquisição ou locação de imóvel por inexigibilidade, a Lei nº 14.133/2021 exige maior densidade de motivação administrativa, justamente porque a inviabilidade de competição deve decorrer das características próprias do bem, especialmente de suas instalações, localização, adequação funcional e vantagem para a Administração.

Além da hipótese prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o §5º do mesmo dispositivo estabelece requisitos específicos a serem observados na instrução do procedimento, nos seguintes termos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

§ 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.

No presente caso, a instrução processual registra que o imóvel localizado na Rua Verde nº 74, Agrovila Leonardo D'Vinci, km 18, Zona Rural, Vitória do Xingu/PA, foi indicado para sediar o Serviço de Proteção Social Básica do SUAS, por meio do SCFV - Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, tendo sido apontada a sua adequação estrutural às necessidades administrativas, inclusive quanto à existência de sala administrativa, sala de coordenação, sala de escuta, sala de reunião, copa/cozinha e banheiro.

Também consta dos autos menção à avaliação prévia do imóvel, à análise de suas condições físicas e de conservação, bem como à certificação de inexistência de imóvel público disponível que atenda simultaneamente às necessidades de localização, estrutura física e funcionamento do serviço, elementos que, sob o aspecto jurídico-formal, amparam o enquadramento da contratação direta.



Desse modo, desde que mantidas nos autos a avaliação prévia do bem, a certificação patrimonial quanto à inexistência de imóvel público disponível, a justificativa da escolha do imóvel e a demonstração da compatibilidade do preço, entende-se atendida a exigência legal específica do art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da responsabilidade dos setores técnicos quanto à suficiência e veracidade das informações prestadas.

V - DOS REQUISITOS DO ART. 72 DA LEI Nº 14.133/2021

Além da hipótese material prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, os processos de contratação direta devem observar a instrução mínima prevista no art. 72 da mesma Lei, que estabelece os documentos necessários para a regular formação do procedimento.

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.

À luz dos documentos encaminhados, verifica-se que o processo foi instruído com a documentação essencial à análise jurídico-formal, notadamente Documento de Formalização de Demanda, justificativa administrativa, indicação do imóvel, avaliação prévia do bem, manifestação do Setor de Patrimônio quanto à inexistência de imóvel público disponível, proposta da locadora, documentos pessoais e certidões, manifestação contábil e autorização da autoridade competente.

A Comissão de Contratação registrou que o imóvel possui ambiente adequado para a execução das atividades internas e atendimento aos usuários, com facilidade de acesso e distribuição compatível com as necessidades do serviço, contemplando sala para atividades administrativas, sala para coordenação, sala de escuta, sala de reunião, copa/cozinha e banheiro.

Também consta informação de que o Setor de Patrimônio certificou a inexistência de imóvel público disponível que atenda, simultaneamente, aos requisitos de estrutura física, dimensionamento interno e localização necessários ao pleno desempenho das atividades dos Serviços da Proteção Social Básica do SUAS, por meio do SCFV.

Quanto ao preço, a proposta apresentada pela locadora indica aluguel mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), resultando em valor global de R\$ 12.000,00 (doze mil reais). A compatibilidade do valor foi tratada na justificativa administrativa e no laudo de avaliação



mencionado nos autos, competindo aos setores técnicos responsáveis a aferição efetiva da adequação do preço ao mercado local e às condições do imóvel.

No tocante à previsão orçamentária, a Divisão de Despesas - Contabilidade informou haver adequação orçamentária e financeira, compatibilidade com o PPA 2026/2029 e com a LDO vigente, bem como saldo orçamentário suficiente para suportar a despesa, indicando a seguinte classificação: Órgão 15 - Fundo Municipal de Assistência Social; Unidade Orçamentária 1511 - Fundo Municipal de Assistência Social; Programa 08 244 0002 2.103 - Manutenção dos Serviços de Convivência e Fortalecimento de Vínculo - CRAS; Elemento 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física; Subelemento 3.3.90.36.15 - Locação de Imóveis.

Quanto à habilitação mínima, constam nos autos documentos pessoais e certidões em nome da futura locadora, inclusive certidão correcional com consulta a ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM, sem registros de penalidades vigentes ou procedimentos acusatórios em andamento para o CPF consultado, conforme documento juntado ao processo.

VI - DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO

A contratação direta por inexigibilidade, no caso de locação de imóvel, não decorre da impossibilidade absoluta de existência de outros imóveis no mercado, mas da necessidade de contratação de bem determinado cujas características de localização e instalações sejam aptas a atender, de forma específica, a finalidade pública pretendida.

No presente caso, os autos indicam que o imóvel situado na Rua Verde nº 74, Agrovila Leonardo D'Vinci, km 18, Zona Rural, no Município de Vitória do Xingu/PA, foi escolhido em razão de suas condições físicas, localização, acesso e compatibilidade com o funcionamento do Serviço de Proteção Social Básica do SUAS, através do SCFV.

A finalidade pública da contratação apresenta relevância social, pois se destina ao suporte de serviço público vinculado à assistência social, voltado ao atendimento de usuários e ao desenvolvimento de atividades de convivência, fortalecimento de vínculos e proteção social básica.

Assim, desde que efetivamente confirmadas pelos setores técnicos as condições descritas no laudo de avaliação e nas justificativas administrativas, entende-se juridicamente possível a utilização do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, pois a escolha do imóvel se vincula às suas características específicas e à necessidade administrativa demonstrada nos autos.

VII - DA PROPOSTA, ENCARGOS E CONDIÇÕES CONTRATUAIS

A proposta apresentada pela locadora prevê aluguel mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), bem como registra que o pagamento de água e energia ficará por conta da Prefeitura e que eventuais adequações serão suportadas pela Administração.

Sobre esse ponto, recomenda-se que o contrato administrativo discipline de forma expressa as obrigações das partes, especialmente quanto ao pagamento de encargos ordinários, consumo de água e energia, conservação do imóvel, responsabilidade por reparos, eventuais adaptações necessárias ao uso público, autorização prévia para benfeitorias, forma de devolução do imóvel e vedação de despesas que não estejam justificadas no interesse público.

Eventuais adequações físicas no imóvel devem ser precedidas de justificativa técnica, autorização da autoridade competente e demonstração de economicidade, evitando-se a realização de benfeitorias desnecessárias, voluptuárias ou incompatíveis com o prazo e a finalidade da locação.

Recomenda-se, ainda, que a Administração mantenha nos autos registro fotográfico/vistoria inicial do imóvel, laudo de recebimento, indicação do fiscal do contrato,



controle dos pagamentos e comprovação da manutenção das condições de regularidade pertinentes durante a execução contratual, naquilo que for aplicável à pessoa física contratada.

VIII - DA PUBLICIDADE E EFICÁCIA DA CONTRATAÇÃO

A Lei nº 14.133/2021 exige que o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato seja divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, nos termos do parágrafo único do art. 72. Além disso, a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP deve ser observada como condição de eficácia dos contratos e seus aditamentos, conforme disciplina legal aplicável.

Dessa forma, após a formalização da contratação, recomenda-se a publicação/divulgação do ato autorizativo, do extrato contratual e dos demais documentos exigidos pelos meios oficiais cabíveis, com atenção aos prazos e rotinas administrativas aplicáveis ao Município.

IX - CONCLUSÃO

Ante o exposto, restrita a análise aos aspectos jurídico-formais do procedimento, e considerando a documentação apresentada, esta Assessoria Jurídica opina pela possibilidade de prosseguimento da Inexigibilidade de Licitação nº 6.2026-019-FMAS, Processo Administrativo nº 073/2026, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, visando à locação do imóvel localizado na Rua Verde nº 74, Agrovila Leonardo D'Vinci, km 18, Zona Rural, CEP 68.383-000, no Município de Vitória do Xingu/PA, pertencente à Sra. WANDA MARIA DE ALMEIDA, pelo valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando R\$ 12.000,00 (doze mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

A presente manifestação favorável fica condicionada à manutenção da regular instrução processual, à confirmação, pelos setores técnicos competentes, da adequação do imóvel à finalidade pública, à permanência da compatibilidade do preço com o mercado, à juntada e preservação da avaliação prévia do bem, da certificação de inexistência de imóvel público disponível, da justificativa da escolha do imóvel e da demonstração da vantagem administrativa, nos moldes do art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021, bem como à publicação/divulgação do ato autorizativo e do extrato contratual pelos meios oficiais cabíveis.

Recomenda-se, por fim, a remessa dos autos ao Controle Interno para análise do trâmite processual, bem como o retorno à Comissão de Contratação para adoção das providências cabíveis à formalização do contrato, emissão de empenho, publicação e acompanhamento da execução contratual.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Vitória do Xingu/PA, 05 de maio de 2026.

PAULO VINICIU SANTOS MEDEIROS
Assessor Jurídico do Município
30.994 - OAB/PA