



PARECER JURÍDICO

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. CONTRATAÇÃO DIRETA. POSSIBILIDADE. ART. 74, V, DA LEI Nº 14.133/21.

INTERESSADO: Comissão Permanente de Contratação – CPC. Prefeitura Municipal de Irituia/PA.

ASSUNTO: Análise Jurídica sobre a possibilidade de contratação de direta quanto à locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

1. RELATÓRIO:

Vieram os autos a esta Assessoria para analisar a viabilidade jurídica de contratação direta requerida pela Comissão Permanente de Contratação, a ser firmada entre a **Prefeitura Municipal de Irituia/PA**, através da **Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo**, inscrita no CNPJ sob o nº **05.193.123/0001-04**, e a Sra. **Eliane Menegali da Rolt**, inscrita no CPF sob o nº **654.011.909-72**, cujo objeto é a “**locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo localizado na rua José Leônidas de Oliveira, nº 980, bairro Miriti, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Irituia/PA**”, com valor mensal de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), com duração de 12 (doze) meses, totalizando R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais), nos autos do Processo Administrativo nº 035/2025.

A presente manifestação tem por objetivo analisar os requisitos sobre possível celebração de contrato de locação de imóvel entre a Administração e a pessoa física, com fundamento no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, através de contratação direta por inexigibilidade.

Justifica-se a referida contratação direta de locação de imóvel localizado na Rua José



Leônidas De Oliveira, N° 980, Bairro Miriti, de propriedade de Eliane Menegali da Rolt, em razão de que será utilizado como base para o funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, o referido imóvel atende às finalidades essenciais da Administração Municipal. A localização do imóvel é estratégica e extremamente favorável para o desenvolvimento das atividades administrativas, permitindo a melhor execução dos serviços voltados para as obras e o urbanismo do município.

Dessa forma, é imprescindível a manutenção da referida locação para garantir a continuidade das atividades e ações da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo. A contratação também se faz necessária para assegurar um planejamento eficiente de custos, otimizando os recursos financeiros disponíveis.

Portanto, fica evidenciado que a locação do imóvel é de fundamental importância para garantir o adequado funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo e a execução dos serviços públicos de infraestrutura e urbanismo no município de Irituia/PA.

O processo foi instruído com os seguintes documentos:

- Ofício nº 018/2025 – Solicitação de abertura do procedimento administrativo;
- Documento de Formalização da Demanda - DFD da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo;
- Decreto nº 009/2025 – Nomeação do Secretário Municipal de Obras;
- Termo de abertura de inexigibilidade de locação de imóvel nº 035/2025;
- Minuta de Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- Solicitação de vistoria de imóvel;
- Parecer técnico de avaliação para imóveis nº 001/2025;
- Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- Análise de Risco;
- Termo de Referência;
- Despacho para a Comissão Permanente de Contratação;
- Decreto nº 017/2025 – Designação de agente de contratação, comissão, pregoeiro e equipe de apoio;
- Despacho para a Nota Técnica;
- Nota Técnica nº 120/2025;
- Solicitação de dotação orçamentária;
- Dotação orçamentária;
- Declaração de adequação orçamentária e financeira e autorização da autoridade competente;
- Termo de Autuação;
- Convocação da Sra. Eliane Menegali da Rolt, inscrita no CPF sob o nº 654.011.909-72;
- Documentos apresentados pela Sra. Eliane Menegali da Rolt: título de transferência; escritura pública de terreno; procuração pública; documento de identificação da



proprietária; e comprovante de residência;

- Despacho para o jurídico;
- Declaração de inexistência de terrenos públicos vagos e disponíveis.

Este é o breve relatório.

Passamos agora a análise de fundamentação jurídica sobre o tema.

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Cuida-se de analisar a viabilidade jurídica sobre a possibilidade e legalidade de contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação. Preliminarmente, importante salientarmos que o exame aqui empreendido se restringe aos aspectos exclusivamente jurídicos do procedimento, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos à conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservadas à esfera discricionária do administrador público legalmente competente.

Deve-se salientar que a presente manifestação toma por base, exclusividade, os elementos que constam, até a presente data.

A emissão deste Parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

“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.”

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.

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

O objeto da análise do Processo Administrativo em tela é a locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo localizado na rua José Leônidas de Oliveira, nº 980, bairro Miriti, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Irituia/PA.



É importante frisar que todos os contratos administrativos firmados entre o particular e a Administração Pública, devem estar em conformidade com os preceitos da Lei nº 14.133/21 que regulamenta as normas de licitação e contratos na Administração Pública.

Em regra, a Constituição Federal determinou no Art. 37, inciso XXI, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação, como se pode extrair da transcrição da redação do dispositivo ora citado:

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. (grifos nossos).

A exceção consiste na contratação direta por dispensa de licitação, prevista no Art. 75, e por inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 74, ambos da Lei nº 14.133/21.

Importante destacar que, a locação de imóvel junto a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo de Irituia/PA, deve seguir os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/21, que rege as normas gerais de licitação e contratação no âmbito da Administração Pública. Considerando que a contratação pretendida é inviável a competição, é importante analisar a possibilidade de utilizar a inexigibilidade de licitação com base no Art. 74 da referida Lei.

Em vista disso é que o legislador, quando da edição da Lei nº 14.133/21, previu a possibilidade de contratação direta por meio de inexigibilidade de licitação, por ser inviável a competição, nas seguintes situações:

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. (grifos nossos)

Nota-se que o citado dispositivo institui que é inexigível a licitação quando seja inviável a competição para a locação de imóvel, cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha, para esse requisito se deve observar a justificativa que demonstre a singularidade do imóvel que se pretende locar evidenciando a vantagem para a Administração Pública.

Os teóricos Renato Mendes e Bockmann Moreira entendem que “a solução (objeto) é singular quando ela é única, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ela como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial,



particular”. Ainda que exista mais de um imóvel apto, em função de suas condições de instalação e localização que atendam às necessidades da Administração, é possível a contratação por inexigibilidade, desde que a escolha seja justificada em função das peculiaridades inerentes ao imóvel, tornando necessária a sua contratação, e o preço praticado com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

O doutrinador Marçal Justen Filho, leciona que: “será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais”. Esses atributos podem se relacionar aos aspectos da localização, como área útil disponível, e instalação, condições peculiares da construção configurando a inviabilização da competição.

Nesse sentido, se somente um único imóvel for capaz de atender à necessidade da Administração, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

§ 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.

Dessa feita, a inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel, se justifica, minimamente, quando se tem vantajosidade, eficiência e adequação da contratação em função dos aspectos de localização do bem imóvel, as peculiaridades da construção e o preço compatível com o praticado no mercado, segundo avaliação prévia.

Ressalta-se que, a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa cabe ao gestor por meio dos setores técnicos competentes, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público relativo ao objeto negocial buscado.

No presente caso, cumpre ressaltar que foi observado na avaliação prévia que o imóvel pretendido atende à necessidade da Administração nos aspectos de localização do bem imóvel, as peculiaridades da construção e o preço compatível com o praticado no mercado. Além disso, constatou-se nos autos a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis



que atendam ao objeto. Bem como, o processo foi instruído com a documentação necessária.

Ademais, a locação pretendida não depende de qualquer outra reforma no imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo localizado na rua José Leônidas de Oliveira, nº 980, bairro Miriti, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Irituia/PA, não gerando, portanto, outras despesas à Administração.

Outrossim, quanto a minuta do instrumento contratual, esta deve atender a determinação dos artigos 90 a 92, da Lei nº 14.133/21, constando as cláusulas mínimas.

Portanto, esta Assessoria entende que as exigências pertinentes previstas na Lei nº 14.133/21 foram atendidas, portanto, não há óbice à contratação pretendida.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, e em razão dos argumentos acima exarados, baseados à luz dos princípios norteadores da Administração Pública, **OPINA-SE** pela possibilidade e regularidade do **Processo Administrativo de nº 035/2025**, pela via de contratação direta caracterizada pela **Inexigibilidade de Licitação nº 6.2025/00010**, nos termos do Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que guardam conformidade com a legislação vigente e as regras que regem as licitações e contratos administrativos, não tendo nada a opor quanto a contratação vez que atendem os requisitos exigidos pela lei e visto à necessidade de se atender o interesse público envolvido.

É o parecer.

Irituia/PA, 08 de janeiro de 2025.

DÉBORA LOBATO DA SILVA
Advogada – OAB/PA nº 33.849