

**ESTADO DO PARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ANAPU**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**  
**CNPJ: 01.613.194/0001-63**

**PARECER JURÍDICO**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 210220250001**  
**MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 014/2025/PMA**  
**INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU**

**ASSUNTO:** Contratação por inexigibilidade de licitação - Descrição do Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMAS E AO POSTO DE ARTENDIMENTO DO CADÚNICO, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE ANAPU/PA.

**EMENTA:** DIREITO ADMINISTRATIVO. CONTRATAÇÃO DE ASSESSORIA TÉCNICA. LEI Nº 14.133/2021. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. POSSIBILIDADE.

**I – CONSULTA.**

Vieram os Autos a esta Assessoria para análise acerca da possibilidade de locação de imóvel destinado à instalação e funcionamentos da secretaria Municipal de Assistência Social – SEMAS e ao Posto de Atendimento do Cadúnico, para atender as necessidades do Fundo Municipal do Município de Anapu/PA.

O processo foi instruído com os principais documentos, que passo a mencionar:

1. DOD (Documento de Oficialização de Demanda);
2. Documentos do Futuro Contratado;
3. Dotação Orçamentária;
4. Estudo Técnico Preliminar – ETP e vantajosidade;
5. Termo de Referência;
6. Mapa de Riscos;
7. Autorização de Abertura de Processo Administrativo pelo Gestor;
8. Abertura de Processo Administrativo;
9. Autuação;

**ESTADO DO PARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ANAPU**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**  
**CNPJ: 01.613.194/0001-63**

10. Minuta do Contrato Administrativo;
11. Solicitação de Parecer acerca do Processo de Inexigibilidade.

Desta feita, vieram os Autos por meio do Agente de Contratação para a devida apreciação e emissão de Parecer Jurídico.

## **II – ANÁLISE JURÍDICA**

Primeiramente, cumpre-nos destacar que este Parecer restringe-se aos aspectos jurídicos de sua competência, não adentrando em questões financeiras, econômicas, discricionárias ou técnicas, uma vez que tais avaliações não competem a esta Assessoria.

A obrigatoriedade de procedimento licitatório decorre de mandamento constitucional previsto no artigo 37, inciso XXI da Magna Carta/88. Contudo, a não realização de licitação, também pelo dispositivo constitucional ora citado, pode acontecer mediante casos ressalvados em legislação que estabeleça normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública. Tais hipóteses podem ser caracterizadas ou pela dispensa ou pela inexigibilidade de licitação.

Salientamos o disposto no artigo 11, da Lei nº 14.133/2021, que enfatiza que, além da garantia do tratamento isonômico entre os eventuais interessados, a licitação destina-se à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração. Faz-se necessário mencionar que vantajosidade não se confunde com menor preço, mas com obtenção do bem ou serviço que melhor satisfaça o interesse da Administração.

Nesse norte, a realização da licitação é, em regra, *conditio sine qua non* para a consecução da contratação pública. Com efeito, é preciso que a Administração obtenha a proposta mais vantajosa ao interesse público e, ainda, conceda a todos os interessados igualdade de condições.

ESTADO DO PARÁ  
GOVERNO MUNICIPAL DE ANAPU  
PROCURADORIA JURÍDICA  
CNPJ: 01.613.194/0001-63

Excepcionalmente, em situações de inviabilidade de competição, a própria Lei estabelece hipóteses de inexigibilidade de licitação autorizando a Administração a realizar contratação direta, sem licitação, conforme previsto no art. 74 da Lei nº 14.133 de 2021.

Acerca da Locação de imóveis, o artigo 74, V, da Lei supramencionada assim prevê:

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.

Nos termos acima descritos, nota-se que é inaplicável a regra referente à licitação quando não for viável a competição em casos em que a Administração pretende realizar a contratação de locação de imóveis.

Acerca do assunto, o entendimento do doutrinador José dos Santos Carvalho Filho é o seguinte:

(...) há situações em que, apesar de haver outras ofertas, apenas um imóvel atende realmente aos anseios administrativos. Assim, esse

**ESTADO DO PARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ANAPU**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**  
**CNPJ: 01.613.194/0001-63**

deve ser o imóvel adquirido ou alugado. Por outro lado, deve a Administração providenciar a avaliação prévia do imóvel, pois que não será legítimo o ajuste se o preço da compra ou do aluguel for incompatível com as condições normais de mercado (...).

Marçal Justen Filho é direto ao afirmar que *“as características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.”*.

O conceito acima amolda-se perfeitamente ao caso ora analisado, visto que, considerando as peculiaridades das necessidades da Administração, resta impossível a existência de competição entre particulares.

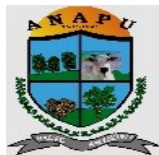
Conforme se observa nos Autos, encontra-se disposto no processo declaração informando acerca da indisponibilidade de imóveis pertencentes ao Município que atendam as necessidades da Secretaria, bem como laudos de avaliação e vistoria, os quais informam que o imóvel a ser locado atende o objetivo da Administração Pública.

Assim, a contratação é baseada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que trata da contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis para o caso em que as características apontem como necessária a contratação.

### **III – DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**

Passamos a análise da observância dos requisitos legais impostos. Nesse particular, observa-se que o artigo 72 da Lei n.º 14.133/2021, assim dispõe:

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:



**ESTADO DO PARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ANAPU**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**  
**CNPJ: 01.613.194/0001-63**

- 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.

Assim, passamos a verificar se o procedimento em análise obedece aos comandos legais supracitados.

Conforme documentos anexos, tem-se que o procedimento encontra-se instruído com os documentos exigidos pela Lei nº 14.133/20121.

O inciso III, do artigo 72 da Lei 14.133/2021 faz alusão à instrução do processo de contratação direta, por inexigibilidade, também a parecer jurídico e pareceres técnicos.

O artigo 72, IV, da Nova Lei de Licitações estabelece, dentre outras exigências, que o processo de inexigibilidade seja instruído com documento probatório da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido.

Na mesma linha, destaca-se o que dispõe o artigo 150 da Lei nº 14.133/2021:

Art. 150. Nenhuma contratação será feita sem a caracterização adequada de seu objeto e sem a indicação dos créditos orçamentários para pagamento das parcelas contratuais vincendas no exercício em que for realizada a contratação, sob pena de nulidade do ato e de responsabilização de quem lhe tiver dado causa.

**ESTADO DO PARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ANAPU**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**  
**CNPJ: 01.613.194/0001-63**

No caso dos autos, a disponibilidade orçamentária é comprovada mediante juntada de despacho emitido por servidor público competente, atestando a existência de crédito orçamentário, de acordo com despacho proferido pelo setor de contabilidade.

Nos termos do artigo 92, inciso XVI, da Lei nº 14.133/2021, a contratada deverá manter durante a contratação, todas as condições de habilitação e qualificação que foram exigidas na licitação, ou nos atos preparatórios que antecederam a contratação direta, por dispensa ou por inexigibilidade. Tais quesitos, segundo os incisos do art. 62 da mesma Lei, englobam habilitação jurídica, técnica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira.

Analisando os Autos, observamos que estes foram instruídos com a comprovação da regularidade da pessoa contratada. No entanto, verificamos a existência de pendências com relação a Certidão de regularidade estadual, a qual aponta a existência de débitos administrados pela SEFA – Secretaria da Fazenda.

Conforme já mencionado anteriormente, o caso ora analisado amolda-se perfeitamente, com base nas orientações doutrinárias e na própria Lei n. 14.133/2021, em caso de inexigibilidade de licitação diante das peculiaridades do objeto contratado.

Diante da dificuldade de realizar a locação de imóvel apto a atender as necessidades da Administração, vislumbramos a possibilidade de flexibilização no que se refere a comprovação das condições de habilitação, as quais devem, por força de lei, ser devidamente comprovadas pelo Contratado.

No caso de não haver a flexibilização acima, não deveria ser realizado Contrato Administrativo, com o conseqüente atraso na instalação da Secretaria e, conseqüentemente, a suspensão do desenvolvimento das atividades administrativas, já que não há outro imóvel apto, na presente oportunidade, para atender a necessidade da Administração.

**ESTADO DO PARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ANAPU**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**  
**CNPJ: 01.613.194/0001-63**

Com o fechamento acima, o atendimento ao interesse público e o próprio desenvolvimento das atividades administrativas restariam completamente prejudicados.

Assim, deve haver a aplicação de razoabilidade na condução do sistema, o qual deve ser gerido com a devida coerência dos atos. Ademais, o princípio da eficiência determina que o gestor deve agir com vistas voltadas à efetividade de seus atos.

Dessa forma, não celebrar o Contrato ora analisado fere diretamente o princípio acima mencionado, uma vez que impediria o exercício das próprias atividades administrativas.

Nesse sentido, esta Assessoria Jurídica entende pela possibilidade de celebração do Contrato Administrativo ora analisado, devendo, no entanto, o futuro Contratado ser notificado para que apresente as devidas certidões de Regularidade Estadual em prazo razoável a ser estabelecido pela Secretaria de Administração.

O artigo 72, VI e VII, da Lei n.º 14.133/2021 estabelecem a necessidade de instruir os autos com a razão da escolha do fornecedor e a justificativa do preço, o que encontra-se devidamente anexado aos Autos.

O artigo 72, VIII, da Lei n.º 14.133/2021 prevê a necessidade de autorização pela autoridade competente, estando presente, também, tal documento nos presentes Autos.

Atente-se, também, para a exigência e necessidade de cumprimento, no momento oportuno, da obrigatoriedade constante no parágrafo único do art. 72 da Nova Lei de Licitações, o qual determina que “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”.

**ESTADO DO PARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ANAPU**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**  
**CNPJ: 01.613.194/0001-63**

Nesse particular, cumpre chamar atenção para o artigo 94 da Lei n.º 14.133/2021 que assim dispõe:

Art. 94. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos seguintes prazos, contados da data de sua assinatura: I - 20 (vinte) dias úteis, no caso de licitação; II - 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta.

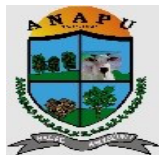
Recomenda-se, portanto, em atenção aos dispositivos em destaque, que o ato que autoriza a contratação direta seja divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do órgão, bem como ocorra divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) para a eficácia do contrato (artigos 72, §único e 94 da Lei n.º 14.133/2021).

Quanto as minutas dos contratos juntadas aos autos, observamos que se encontram em consonância com aos requisitos insculpidos no art. 92 da Lei de Licitações, não havendo, portanto, nenhum óbice para a sua formalização.

## **VI – CONCLUSÃO**

Ressaltamos que o presente exame se limitou aos aspectos jurídicos, tomando por base exclusivamente, os elementos constantes dos autos até a presente data, não competindo adentrar na análise de aspectos técnicos e da conveniência e oportunidade que ficam a cargo do gestor.

Ante o exposto, esta Assessoria Jurídica opina favoravelmente ao prosseguimento do procedimento de Inexigibilidade para a contratação pretendida pela Administração, nos termos do artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/2021, bem como nada tem a opor com relação a minuta do Contrato Administrativo trazido à colação, de acordo com os documentos apensados aos Autos.



**ESTADO DO PARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ANAPU**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**  
**CNPJ: 01.613.194/0001-63**

No entanto, recomendamos a Notificação ao futuro contratado com a finalidade de apresentar a Certidão de Regularidade da Fazenda Estadual, sob pena de rescisão do Contrato Administrativo, em prazo razoável a ser definido pela Secretaria de Administração, sob pena de abertura de procedimento administrativo com vistas à possível futura rescisão unilateral do Contrato.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Anapu/PA, 21 de fevereiro de 2025.

**Pollyanna F. M. de Queiroz**  
**Advogada – OAB/PA 16.107**