

PARECER/PGM/RDC-PA Nº 310/2025

Redenção-PA, data da assinatura digital.

Expediente : MEMORANDO Nº615/2025 – DEPTº DE LICITAÇÃO

Requisitante: Departamento de Licitação

Processo : Processo Licitatório 128/2025, Inexigibilidade 019/2025

Contratada : Carmen Lucia Scherer, CPF 271.022.202-78

Valor/prazo : R\$ 51.600,00 / doze meses

Objeto : *Locação de imóvel destinado ao funcionamento dos seguintes órgãos vinculados à Prefeitura Municipal de Redenção-PA: Programa de Proteção e Defesa do Consumidor (Procon), Junta de Serviço Militar (JSM) e Departamento de Identificação*

CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.
LOCAÇÃO DE IMÓVEL (ART. 74, V, DA LEI 14.133/21 C/C
DECRETO MUNICIPAL 018/24 C/C IN SEGES 103/22).

1. Relatório

1.1. Trata-se de inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel urbano (descrito na matrícula), considerando a indisponibilidade de imóvel público para locar/abrigar o Procon, Junta de Serviço Militar e Departamento de Identificação.

1.2. Para tanto, confeccionara os presentes autos com a documentação:

1.3. DFD, 4-7, traz que a Administração não possui imóvel próprio que atenda/comporta tal fim; que não se é mais possível continuar a alugar o imóvel onde atualmente funciona os respectivos órgãos, posto que a contratada não mantém as condições habilitatórias/qualificatórias exigidas à manutenção contratual; que a escolha do imóvel se deu por atender as dimensões, leiaute e localização necessária.

- 1.4. Certidão de inexistência de imóveis públicos disponíveis, 12.
- 1.5. Proposta do locador, 13, de R\$ 4.300,00/mês.
- 1.6. Laudo técnico de vistoria 008/2025, 15-22.
- 1.7. Laudo de avaliação 011/2025, 23-31, concluindo pelo valor de locação do referido imóvel de R\$ 4.618,65 a R\$ 9.237,30, com média de R\$ 6.927,97.
- 1.8. Justificativa do preço, 32, fulcrada no valor apurado no laudo de avaliação.
- 1.9. Dotação, 37.
- 1.10. Autorização da instrução, 39.
- 1.11. ETP, 40-45.
- 1.12. Mapa de riscos, 46-51.
- 1.13. Certidão de contratações correlatas ou interdependentes, 52.
- 1.14. Certidão de inexistência do plano de contratação anual, 53.
- 1.15. Certidão de atendimento ao princípio da segregação de funções, 54.
- 1.16. Certidão de não fracionamento do objeto, 55.
- 1.17. Justificativa da escolha da modalidade e da escolha da contratação, 56-57.
- 1.18. Documentação habilitatória/qualificatória, 58-77.
- 1.19. Matrícula do imóvel, 60-61.
- 1.20. Justificativa da razão da escolha e de singularidade do imóvel, 78-79.
- 1.21. TR, 83-103.
- 1.22. Minuta contratual, 104-115.
- 1.23. Autuação, 119.

2. Fundamentação (TCU¹)

2.1. *Trata-se de hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei*

¹ **Licitações e Contratos: Orientações e Jurisprudência do TCU.** 5.10.1.5. Aquisição ou locação de imóvel singular (inciso V). disponível em: <https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/5-10-1-5-aquisicao-ou-locacao-de-imovel-singular-inciso-v/>

14.133/2021, que faculta à Administração a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, observadas as condicionantes do § 5º do art. 74 da Lei: 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.

2.2. Quando houver a possibilidade de compra ou de locação de bens, o estudo técnico preliminar deverá considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa (Lei 14.133/21, art. 44).

2.3. Vale ressaltar que as características que devem ser levadas em consideração para definir os requisitos necessários do imóvel que será alugado ou adquirido são as instalações e a localização. Assim, devem ser considerados o estado de conservação do bem e a necessidade de eventuais adaptações.

2.4. Por se tratar de hipótese de inexigibilidade, deve estar caracterizada a inviabilidade de competição. Por isso a Lei exige que seja demonstrada a singularidade do imóvel para o atendimento da necessidade da Administração, e a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

2.5. Inexistindo imóvel público que atenda aos requisitos definidos, é recomendável a promoção de chamamento público como mecanismo de prospecção de mercado (Enunciados dos Acórdãos 702/2003, 1479/2019, ambos do Plenário do TCU, e Orientação Normativa – AGU 68/2020).

2.6. Caso o chamamento público resulte em mais de uma proposta, ou seja, haja outros imóveis que atendam aos requisitos definidos, no que tange à localização e às instalações, será viável a competição e, portanto, a seleção do bem deve ocorrer por meio de procedimento licitatório (Lei 14.133/2021, art. 51, e art. 74, caput).

2.7. Importante observar que o excessivo detalhamento das características do

imóvel que se pretende adquirir ou alugar, sem a demonstração da necessidade dessas particularidades, evidencia restrição indevida ao caráter competitivo da licitação e direcionamento da contratação.

2.8. *Deve ser demonstrado que o valor da contratação está compatível com parâmetros de mercado. Assim, a Lei exige a avaliação prévia do bem², considerando o seu estado de conservação³, para obter o valor estimado da contratação.*

2.9. *Além disso, devem ser avaliados os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e o prazo de amortização dos investimentos. Todas essas informações irão subsidiar a análise de vantajosidade da contratação, a ser justificada conforme estabelece o inciso III do § 5º do art. 74 da Lei 14.133/2021.*

3. Caso concreto

3.1. No caso em tela comprovou-se os requisitos da inexigibilidade de locação de imóvel, exigidos nos incisos I a III do § 5º do art. 74 da Lei 14.133/21, quais sejam, avaliação prévia do bem, certificação de inexistência de imóveis públicos que atendam ao objeto, justificativa da singularidade.

3.2. Outrossim, os requisitos instrumentais do processo de inexigibilidade de licitação, previstos nos incisos I a VIII do art. 72 da Lei 14.133/21 foram todos cumpridos, tendo sido confeccionado/juntado DFD e ETP, pareceres técnicos (avaliações/laudos de vistoria/imobiliário) e presente parecer jurídico, dotação, documentação habilitatória/qualificatória, razão da escolha do contratado, justificativa do preço, autorização da autoridade competente.

² Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente. A quantia pela qual se negociaria o bem se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não o preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada (ABNT NBR 14653-1:2019, item 0.5).

³ O estado de conservação é a situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido (ABNT NBR 14653-2:2011, item 3.21).

3.3. Assim, o que importa aqui verificar é se é caso de inexigibilidade de locação de imóvel, com a demonstração de inexistência de imóvel público a suportar o objeto/demanda; se o imóvel escolhido comporta o objeto/demanda e está em condições de uso; se o valor locatício está dentro do valor de mercado; se a contratada comprovara a sua capacidade habilitatória/qualificatória; se não há objeto idêntico licitado/contratado; se não há fracionamento do objeto; se estão presentes todos os instrumentos processuais elencados na lei licitatória; se o TR e minuta contratual atenderam as disposições/imposições legais e contratuais, exigidas e necessárias à relação contratual futura a ser firmada.

3.4. Na pretensa contratação tudo isso fora observado. Isso porque todos os instrumentos instrutórios processual estão presentes (DFD, ETP, TR, minuta contratual, mapa de riscos, estimativa de preços e justificativas), bem como há dotação a suportar a despesa e a pretensa contratada mantém/detém documentação habilitatória/qualificatória exigida à contratualização. Alfim, comprovara-se o não fracionamento do objeto.

3.5. Portanto, presentes os requisitos formais e materiais autorizadores da contratação direta por inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel indicado.

4. Conclusão

4.1. Ante o exposto, conclui-se e opina-se favorável à pleiteada contratação direta por inexigibilidade de licitação de locação de imóvel, condicionado ao atendimento das recomendações esposadas neste parecer, se houver, bem como à juntada dos documentos faltantes, por ventura aqui não insertos e/ou não analisados, e à substituição/atualização de todas as certidões/alvarás/licenças vencidos, em virtude do decurso do tempo da análise.

4.2. Altere-se/adeque-se o item 5.1 da Cláusula Quinta da minuta contratual, para constar o valor global do contrato, qual seja, R\$ 51.600,00/doze meses.

4.3. Encaminhe-se ao Controle Interno, para manifestação.

4.4. Por fim, havendo erro material que não comprometa o conteúdo-fim dessa manifestação, dispensa-se a necessidade de correção posterior, não sendo necessário a emissão de novo parecer desta Procuradoria-Geral do Município, podendo prosseguir o feito, posto que possível erro não afeta(rá) o conteúdo/essência e opinião expressa.

Wagner Coêlho Assunção

Procurador-Geral do Município

Decreto Municipal nº 010/2025