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 Melgaço/PA.

ASSUNTO: Análise Jurídica acerca da possibilidade de contratação direta por inexigibilidade.

1 – RELATÓRIO:

Trata-se de consulta sobre a viabilidade jurídica da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, a ser firmada entre **a Prefeitura Municipal de Melgaço/PA,** por meio da **Secretaria Municipal de Saúde**, inscrita no **CNPJ sob o nº 11.530.230/0001-39** (contratante), e a **Sra. Suelem do Socorro Moraes Alves**, inscrita no **CPF sob o nº 875.512.092-04** (contratada). O objeto do contrato é a "**locação de imóvel para fins não residenciais, situado na Rua Sete de Setembro, nº 112, CEP 68.490-000, Bairro Taboca, destinado ao funcionamento do Sistema Estadual de Regulação (SER), Tratamento Fora de Domicílio (TFD) e Telessaúde, com o objetivo de atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Melgaço/PA**, com valor mensal de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), duração de 12 (doze) meses, totalizando R$ 30.000,00 (trinta mil reais), conforme consta nos autos do Processo Administrativo nº 0018/2025.

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.

O processo foi instruído com a seguinte documentação:

- Ofício nº 029/2025 da Secretaria Municipal de Saúde (Fls. 002);
- Documento de Formalização de Demanda - DFD (Fls. 003-004);
- Proposta de locação de imóvel feita pela Sra. Suelem do Socorro Moraes Alves (Fls. 005);
- Relatório de vistoria do imóvel (Fls. 006-012);
- Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis (Fls.013);
- Decreto nº 0003/2025 que dispõe sobre a nomeação do Secretário Municipal de Finanças (Fls.014);
- Termo de posse de Agente Político nº 003/2025 (Fls. 015);
- Termo de abertura de Procedimento Administrativo (Fls. 016);
- Minuta de Estudo Técnico Preliminar – ETP da Secretaria de Finanças (Fls. 017-020);
- Estudo Técnico Preliminar – ETP da Secretaria de Finanças (Fls. 021-030);
- Análise de Risco da Secretaria de Finanças (Fls. 031-034);
- Termo de Referência (Fls. 035-045);
- Solicitação de dotação orçamentária (Fls. 046);
- Ofício nº 002-D/2025 SECONT informando a existência de dotação orçamentária (Fls.047);
- Declaração de adequação orçamentária e financeira e autorização da autoridade competente (Fls. 048);
- Despacho para a Comissão Permanente de Contratação (Fls.049-050);
- Decreto nº 0022/2025 que dispõe sobre a designação de agente de contratação, pregoeiro, comissão de contratação e equipe de apoio (Fls. 051-056);
- Termo de Autuação (Fls. 057);
- Convocação da Sra. Suelem do Socorro Moraes Alves para apresentação de documentações (Fls. 058)
- Documentações da contratada (Fls. 059-062)
- Parecer Técnico (Fls. 063-064);
- Despacho para o jurídico (Fls. 065-066);
- Minuta de Contrato (Fls.067-073).

Documentos da Sra. Suelem do Socorro Moraes Alves: Documento do imóvel

(Fls.059-060); documento de identificação (Fls.061); e comprovante de residência (Fls.062);

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, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data.

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 Saúde de Melgaço/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.

A respeito, 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, a avaliação prévia evidenciou que o imóvel pretendido atende plenamente às necessidades da Administração, tanto em relação à localização e às especificidades construtivas, quanto à compatibilidade de preço com os valores de mercado. Além disso, foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que pudessem atender ao objeto da contratação, sendo o processo instruído com toda a documentação necessária.

Ademais, a locação de imóvel para fins não residenciais, localizado na Rua Sete de Setembro, nº 112, CEP 68.490-000, Bairro Taboca, destinado ao funcionamento do Sistema Estadual de Regulação (SER), Tratamento Fora de Domicílio (TFD) e

Telessaúde, visa atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Melgaço/PA, sem acarretar 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 0018/25**, pela via de contratação direta caracterizada pela **Inexigibilidade de Licitação nº 008/2025**, nos termos do 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.

Melgaço/PA, 14 de janeiro de 2025.

FABIO JUNIOR CARVALHO DE LIMA:86242270200

Assinado de forma digital por FABIO JUNIOR CARVALHO DE LIMA:86242270200

FÁBIO JÚNIOR CARVALHO DE LIMA
Advogado – OAB/PA nº 25.353