



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE OURÉM**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

---

**PARECER JURÍDICO**

**MODALIDADE:** INEXIGIBILIDADE Nº 029/2025  
**REQUERENTE:** COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO.  
**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM A FINALIDADE DE ALOCAR O CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS)

**EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 74, V, E § 5º, INC. I, II E III, DA LEI Nº 14.133/2021. ANÁLISE JURÍDICA DO PROCEDIMENTO E DAS MINUTAS**

**I- RELATORIO**

Os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica para análise dos procedimentos adotados no Processo Administrativo nº 2706008/2025, referente à Inexigibilidade de Licitação nº 029/2025, deflagrado pela Prefeitura Municipal de Ourém, que tem por objeto a locação de 1(um) imóvel para fins não residencial, localizado na Travessa Lauro Sodré, nº 672, bairro Cruzeiro, no Município de Ourém/PA, com a finalidade de alocar o Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), de acordo com o estabelecido no Termo de Referência.

Com os autos, dentre outros documentos, foram apresentados os seguintes:

- a) Documento de Formalização da Demanda –DFD;
- b) Estudo Técnico Preliminar;
- c) Termo de Referência;
- d) Laudo de Vistoria
- e) Proposta comercial;
- f) Termo de Inexigibilidade
- g) Declaração de Adequação Orçamentária;
- h) Termo de Autorização do Chefe do Executivo;
- i) Minuta do contrato;
- j) Despacho ao Jurídico.

É o breve relatório.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE OURÉM**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

---

**II- ANÁLISE JURÍDICA**

Ressalta-se que a análise aqui realizada se restringe a verificar, do ponto de vista jurídico formal, a regularidade para realização do processo de inexigibilidade, bem como se é caso desta modalidade de processo administrativo, não adentrando em aspectos técnicos e econômicos, bem como estarem resguardados o poder discricionário do gestor público quanto à oportunidade e a conveniência da prática do ato administrativo.

O parecer jurídico tem caráter meramente opinativo, não vinculando a decisão do Chefe do Poder Executivo, cabendo a este a decisão sobre a conveniência e oportunidade da contratação.

As contratações públicas devem ser precedidas da realização de certame licitatório. Cabe ao Administrador Público a escolha do ajuste que seja mais vantajoso ao interesse público, sem menosprezar o princípio da impessoalidade, que regula a participação dos licitantes, nos termos do artigo 37, inciso XXI, da Constituição da República de 1988 e da Nova Lei de Licitações nº 14.133/2021.

A própria Constituição da República delega às legislações infraconstitucionais o possível modo de operar, estando dentre eles as hipóteses em que as contratações da Administração não serão precedidas de processos licitatórios, mas que por obrigatoriedade devem ser precedidas de um processo administrativo, que deverá estar de acordo com o disposto no art. 72 da Nova Lei de Licitações.

Essas exceções são as chamadas dispensa e inexigibilidade de licitação e estão definidas nos artigos 74 e 75 da Lei Federal nº 14.133/2021, respectivamente.

Dentro do cenário fático é relevante enfatizar que a inexigibilidade de licitação é utilizada em casos que houver inviabilidade de competição, tratando-se de ato vinculado em que a administração não tem outra escolha, senão contratar, ocasião que a lei de licitações estabeleceu hipóteses legais em rol exemplificativo, como podemos observar na letra da lei, ao estabelecer o termo “em especial”.

Cumpra esclarecer, inicialmente, que referida contratação decorre, necessariamente, de processo inexigibilidade de licitação previsto no art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que sofreu relevante alteração em relação à inexigibilidade da Lei de Licitações anterior, já que, atualmente, não existe mais o critério de singularidade para se considerar a contratação de serviços técnicos especializados.

É importante ressaltar que o legislador não cuidou de esclarecer o conceito de viabilidade de competição, limitando-se a trazer um rol de hipóteses (exemplificativo) na qual se presumiu a impossibilidade de competição entre os licitantes, em razão da natureza dos produtos e/ou serviços que serão adquiridos pela Administração.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE OURÉM**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

---

No que se refere ao mérito, importa ressaltar que o objeto acima discriminado é necessário para possibilitar o desenvolvimento dos trabalhos do Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Saúde de Ourém.

Dito isso, cumpre pontuar que a Lei nº14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, dispõe a regra para a presente Licitação por procedimento de Inexigibilidade, ora em razão de situações de flagrante excepcionalidade, onde a licitação, em tese, seria possível, entretanto, pela particularidade do caso, o interesse público a julgaria inconveniente, como o caso da presente inexigibilidade, tendo em vista que só um imóvel atendeu as necessidades ora perquiridas para a instalação e funcionamento da sede do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) do Município, vejamos:

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**. (grifo nosso)

Como visto alhures, o inciso V do art. 74, da Nova Lei de Licitações, prevê a inexigibilidade para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, que é o caso em tela, visto que só o apontado imóvel dispõe das características almejadas para suprir o interesse público.

Além do mais, a referida Lei, através do § 5º do art. 74, pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, *in verbis*:

§ 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.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE OURÉM**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

---

Portanto, da leitura do ora supracitado parágrafo, vemos a necessidade da Administração Pública observar alguns requisitos para o seguimento da presente licitação, como veremos abaixo.

Com relação ao Inciso I do referido artigo, constam nos autos da presente inexigibilidade todas as qualificações do imóvel a ser locado, tais como: avaliação do bem, estado de conservação, custos em gerais e as necessidades de utilização.

No que se refere ao Inciso II, estão presentes nos autos do processo a certificação de não existência de imóveis públicos disponíveis para locação nas mesmas qualidades/especificações do imóvel indicado, ou seja, apenas o imóvel ora previamente selecionado atende o objeto, concluindo-se, portando, que somente o mesmo atende as necessidades pleiteadas pela Administração Pública.

Por fim, em relação ao Inciso III, vemos que constam nos autos as justificativas que demonstram as qualidades do imóvel ora perquirido, tais como: preço, localização, tamanho, e as demais configurações que já existem no imóvel, que inclusive atende muito bem os requisitos pleiteados pela Secretaria Municipal de Saúde de Ourém.

Com efeito, percebe-se que o objeto da presente contratação não se trata de um serviço geral, onde qualquer imóvel satisfaria as necessidades da Prefeitura de Ourém/PA.

Portanto, trata-se, sim, de demanda especializada, cujo o caminho da futura celebração do contrato está devidamente justificado, dado a particularidade do interesse público nesse caso específico.

Em relação a instrução processual realizada pelos servidores da área, observa-se que foram cumpridos o disposto no art. 72 da Lei nº 14.133/2021, que trata do processo de contratação direta, tendo sido apresentados os documentos de formalização de demanda, o termo de referência, a estimativa de despesa, a demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, a justificativa da escolha do imóvel a ser locado, bem como a justificativa de preço, e ainda a autorização do administrador.

Observa-se ainda, que os servidores responsáveis pelo procedimento administrativo seguiram o disposto no referido artigo, juntando aos autos os documentos do contratado.

Quanto à minuta do contrato, verifica-se que atendeu os requisitos mínimos dispostos no art. 92 da Nova Lei de Licitações.

A Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira informa que há dotação orçamentária prevista para a demanda, cumprido o previsto no art. 167, I e II da Constituição Federal e o art. 72, IV da Lei nº 14.133/2021.

No mais, destaca-se a necessidade de cumprimento da exigência contida no parágrafo único do art. 72, que determina que o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE OURÉM**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

---

do público em sítio eletrônico oficial, e, ainda o disposto no art. 94 da Lei n.º 14.133/2021, devendo o contrato ser divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) sendo esta condição indispensável para a eficácia do mesmo e de seus futuros aditamentos.

Por fim, nunca é demais lembrar que a ausência de licitação não equivale à contratação informal, bem como não autoriza o ente público a efetuar escolhas arbitrárias ou inadequadas à satisfação do interesse público, devendo a escolha observar os critérios de exclusividade na prestação dos serviços, conforme consta no presente processo.

Em tempo, é importante ressaltar a necessidade de documentos comprobatórios que atestem a regularidade – física e documental – do imóvel em questão, bem como do locatário, assegurando a boa prática contratual celebrada com esta municipalidade.

Ratifica-se, por oportuno, a necessidade sob a ótica legal de que todos os documentos de habilitação do contratado, ainda que presentes aos autos, deverão ser conferidos, de forma reiterada e repetida, com o fito de restarem válidos e regulares quando da assinatura do instrumento contratual, por força de determinação legal, como previsto na Lei n. 14.133/2021.

### **III- CONCLUSÃO**

Ante o exposto, conclui-se presentes os pressupostos de regularidade jurídica dos autos e, resguardado o poder discricionário do gestor público quanto à oportunidade e conveniência da prática do ato administrativo, analisando este Processo de Inexigibilidade n.º 029/2025, observa-se que se encontra de acordo com os requisitos exigidos pela Lei 14.133/2021 e OPINA-SE pela regularidade dos procedimentos e das minutas apresentadas.

É o parecer, S.M.J.

Ourém/PA, 09 de julho de 2025.

**RAFAEL DUQUE ESTRADA DE OLIVEIRA PERON**  
**ASSESSOR JURÍDICO**  
**OAB/PA-19.681**