



## PARECER JURÍDICO



Assunto: Locação de Imóvel Urbano por Inexigibilidade de Licitação.

Interessado: Administração Pública/ Secretaria Municipal de Saúde.

Referência: Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

### **I – RELATÓRIO**

Trata-se da análise jurídica da possibilidade de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da UNIDADE DE SAÚDE DO CENTRO - UBS, do Município de Igarapé-Açu, PA, em atendimento às necessidades públicas da Secretaria Municipal de SAÚDE.

A Administração pretende locar o imóvel localizado na Avenida MARECHAL RONDON, nº 4519, Centro, Igarapé-açu, Pará, CEP 68725-000, pertencente a JOÃO MARIA DO NASCIMENTO, com 1.200,00m<sup>2</sup> de área, para instalação e funcionamento da UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO CENTRO - UBS, com vistas a garantir a continuidade de suas ATIVIDADES ESSENCIAIS DE SAÚDE.

### **II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

#### **2.1. Base legal para a inexigibilidade**

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação para locação de imóvel cujas características de localização e instalação condicionem a sua escolha, desde que o preço esteja compatível com o valor de mercado, mediante avaliação prévia.

#### **2.2. Requisitos Legais Enumerados**

**Justificativa da necessidade da locação:** Visa atender à necessidade de garantir a continuidade e o adequado funcionamento da UBS CENTRO – que é um serviço público considerado essencial por lei, pois a inexistência de um imóvel próprio ou locado especificamente para esse fim compromete o regular exercício das competências atribuídas ao órgão, além de acarretar prejuízos à execução das políticas de saúde pública em âmbito local. Documento justificado nos autos.



**Demonstração da inviabilidade de competição:** conforme laudo de vistoria, com avaliação de engenheiro civil, de modo, que traz todas benfeitorias construtivas, ocupando a construção. O imóvel segundo anexos tornou-se o mais preparado para sediar a UBS CENTRO.

**Avaliação prévia do imóvel:** conforme laudo técnico em anexo em relação a avaliação de valor locatício, foram adotados a utilização de comparativo de dados de mercado do Estado do Pará, levando-se como variáveis para o modelo estatístico: o valor unitário do imóvel, a área do terreno, topografia, testada e a localização e outras benfeitorias, tendo seu valor dentro dos parâmetros atuais, tendo por valor da locação R\$ 2.000,00 mensais. Tudo em conformidade com laudo técnico produzido pelo engenheiro civil.

**Justificativa da escolha do imóvel e do locador:** devido toda uma avaliação e laudo técnico em anexo, constatou-se que o imóvel seria o mais adequado e dentro das normas de construção civil, que consiga atender confortavelmente a UBS CENTRO.

**Análise de economicidade e razoabilidade:** o imóvel objeto da locação em questão possui área construída e terrenos relativamente grandes, tendo a estrutura totalmente revitalizada e com um valor dentro do esperado pelo mercado, tudo em conformidade a laudo técnico em anexo. Portanto, trazendo um custo benefício e acomodações agradáveis e confortáveis.

**Parecer jurídico favorável:** Aprovação jurídica prévia quanto à legalidade da inexigibilidade. Após a confecção do presente parecer, o mesmo deverá ser juntado no processo.

**Publicação do extrato do contrato:** deverá a administração proceder com as devidas publicações.

### III – CHECKLIST DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Os presentes requisitos estão configurados no processo em anexo.

Justificativa da necessidade da locação;

Análise de inviabilidade de competição;

Laudo de avaliação do imóvel por profissional habilitado;

Justificativa de escolha do imóvel e do locador;

Análise de economicidade;

Parecer jurídico favorável;

Minuta do contrato de locação;



GABINETE DO PREFEITO  
MUNICÍPIO DE IGARAPÉ-ACU



PREFEITURA  
**IGARAPÉ-ACU**  
É TEMPO DE CUIDAR



Extrato para publicação pós-assinatura.

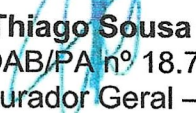
#### IV – CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que, cumpridos todos os requisitos previstos no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é juridicamente viável a locação do imóvel pretendido mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação.

Recomenda-se a estrita observância dos documentos listados e a formalização adequada no processo administrativo, garantindo a transparência e a segurança jurídica do procedimento.

É o parecer.

Igarapé-Açu/PA, 24 de fevereiro de 2025.

  
**Dr Thiago Sousa Cruz**  
OAB/PA nº 18.779  
Procurador Geral – PGM