



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
ASSESSORIA JURÍDICA

PARECER JURÍDICO

Parecer n. 162/2025-AJEL

ASSUNTO: Parecer sobre regularidade do Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação: Locação de imóvel para funcionamento da Casa Lar do Idoso, visando atender à demanda da rede assistencial do município de Xinguara – PA, por meio do Fundo Municipal de Assistência Social.

REFERÊNCIA: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 090/2025/PMX
INEXIGIBILIDADE Nº 035/2025/FMAS/PMX

1. DO RELATÓRIO

Trata-se da análise do Processo Administrativo nº 090/2025/PMX, Processo Licitatório nº 035/2025/FMAS/PMX, na modalidade de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, cujo objeto é a Locação de Imóvel para funcionamento da Casa Lar do Idoso, com a finalidade de atender à crescente demanda da rede assistencial do Município de Xinguara – PA, por meio do Fundo Municipal de Assistência Social.

O procedimento foi encaminhado para análise, contendo, entre outros documentos, os seguintes:

- a) Documento de Formalização da Demanda –DFD;
- b) Declaração de Inexistência de Imóvel Público;
- c) Proposta de Preços;
- d) Laudo de Avaliação do Imóvel;
- e) Decreto de Nomeação de Comissão de Avaliação de Imóveis;
- f) Declaração de Previsão Orçamentária;
- g) Declaração de Adequação Orçamentária;
- h) Portaria de nomeação da Comissão de Licitação;
- i) Termo de Autuação;
- j) Requisitos de Habilitação;
- k) Documentos do Imóvel;
- l) Documentos de Habilitação do(a) Contratado(a);



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
ASSESSORIA JURÍDICA

- m) Termo de Inexigibilidade;
- n) Minuta do Contrato;

É o relatório, passo a fundamentar.

2. ANÁLISE JURÍDICA

2.1 Da Modalidade de Inexigibilidade de Licitação

A Lei n. 14.133/2021 prevê, em seu art. 74, inciso V, a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis quando as condições de localização e instalação condicionarem a escolha, desde que comprovado ser a opção mais vantajosa para a Administração.

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.

A instrução processual comprova a inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam às necessidades específicas da Secretaria Municipal de Assistência Social. O imóvel escolhido revela-se adequado às condições de localização, instalações e estrutura, além de representar a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, conforme avaliação técnica anexa aos autos.

Além disso, foi certificada, por meio de declaração formal, a inexistência de imóveis públicos com condições de uso imediato, o que reforça a legalidade da contratação direta pretendida.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
ASSESSORIA JURÍDICA

2.2. Da Justificativa da Necessidade da Contratação

A presente contratação visa suprir a necessidade de espaço físico para a Casa Lar do Idoso de Xinguara, destinada ao acolhimento de pessoas idosas em situação de vulnerabilidade social, abandono ou risco.

O atendimento dessa demanda integra a política pública de assistência social, orientada pelo Estatuto do Idoso (Lei nº 10.741/2003), que assegura direitos fundamentais à proteção, dignidade e bem-estar das pessoas idosas.

O aumento da longevidade, aliado às condições socioeconômicas precárias enfrentadas por parcela significativa da população idosa, impõe ao Poder Público o dever de oferecer serviços especializados de acolhimento e cuidado.

A Secretaria Municipal de Assistência Social motivou adequadamente a necessidade da contratação, destacando a inexistência de imóveis públicos com as características necessárias, bem como a urgência em garantir um espaço adequado, acessível e seguro para a instalação e funcionamento da Casa Lar, essencial à promoção de qualidade de vida, dignidade e proteção integral aos idosos acolhidos.

2.3. Da Compatibilidade do Preço e Adequabilidade do Imóvel

A escolha do imóvel foi acompanhada de laudo de avaliação técnica, elaborado por profissional habilitado, que concluiu pela compatibilidade do valor locatício proposto, fixado em R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais, pelo período de 12 (doze) meses.



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

O diagnóstico de mercado indicou que o imóvel se insere em uma região com média a alta densidade urbana, com elevada taxa de ocupação e reduzida oferta de imóveis com as características necessárias para o fim proposto.

O estudo técnico envolveu pesquisa em imobiliárias, proprietários particulares e plataformas digitais, chegando-se a uma média de valores compatível com o preço proposto, afastando qualquer hipótese de sobrepreço ou superfaturamento.

O laudo destaca que o valor está "dentro do valor normal para tal edificação sem nenhum valor abusivo", considerando as características do imóvel, como metragem, localização estratégica, segurança, infraestrutura adequada e acessibilidade, imprescindíveis para o funcionamento da Casa Lar.

O imóvel selecionado foi submetido a avaliação técnica especializada, a qual considerou aspectos como localização, área útil, condições estruturais, infraestrutura disponível, segurança, acessibilidade e adequação ao uso pretendido.

2.4 Da Habilitação da Parte Contratada

A proponente apresentou a integralidade da documentação exigida pela legislação e pelo edital para comprovação de sua regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e, quando aplicável, técnica, conforme disposto no art. 62 da Lei nº 14.133/2021.

Os documentos apresentados foram devidamente analisados e conferidos, não havendo qualquer óbice quanto à habilitação da parte contratada.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
ASSESSORIA JURÍDICA

2.5 Da Regularidade e Disponibilidade Orçamentária

O processo contém a devida declaração de disponibilidade orçamentária, com previsão de recursos financeiros suficientes e adequados para suportar a despesa oriunda da contratação, conforme o disposto no art. 16, inciso II, da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), bem como na Lei Orçamentária Anual (LOA) vigente no exercício de 2025..

Dessa forma, restou demonstrado o atendimento ao princípio do equilíbrio orçamentário e financeiro, assegurando-se a legalidade da contratação sob o aspecto orçamentário.

3. DA CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, verifica-se que o procedimento de inexigibilidade de licitação nº 035/2025/FMAS/PMX encontra pleno amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, estando devidamente instruído com a documentação necessária, com destaque para a demonstração da inexistência de imóvel público apto, a adequação e vantajosidade do imóvel selecionado, bem como a regularidade do preço e a disponibilidade orçamentária.

Ressalte-se que, nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133/2021, a contratação deverá ser precedida da devida publicação do extrato do contrato e do ato de inexigibilidade, como condição indispensável para sua eficácia.

Assim, sob o ponto de vista jurídico-formal, **não há óbice para o regular prosseguimento do procedimento** e consequente celebração do contrato de locação pretendido.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
ASSESSORIA JURÍDICA

É o Parecer S.M.J.

Xinguara - PA, 27 de maio de 2025.

Nilson José de Souto Júnior
Assessor Jurídico
Contrato Administrativo nº 009/2025