



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA  
ASSESSORIA JURÍDICA

## **PARECER JURÍDICO**

**Parecer n. 114/2025-AJEL**

**ASSUNTO:** PARECER SOBRE REGULARIDADE DO PROCESSO LICITATÓRIO PARA: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE SAÚDE DR<sup>a</sup> JERONIMA FIRMINA LINHARES (JARDIM AMÉRICA), VISANDO ATENDER À DEMANDA DA REDE PÚBLICA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE XINGUARA – PA.

**REFERÊNCIA:** PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 089/2025/PMX  
INEXIGIBILIDADE Nº 029/2025/FMS/PMX

### **1. DO RELATÓRIO**

Cuida-se da análise do Processo Administrativo nº 089/2025/PMX, Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 029/2025/FMS/PMX, fundamentado no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo como objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Saúde Dr<sup>a</sup> Jeronima Firmina Linhares (Jardim América), como medida transitória e necessária à continuidade dos atendimentos da Rede Pública de Saúde do Município de Xinguara – PA, até que se conclua a obra da sede própria da referida unidade, atualmente em construção.

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) Declaração de Previsão Orçamentária;
- e) Declaração de Adequação Orçamentária;
- f) Laudo de Avaliação do Imóvel;
- g) Decreto de Nomeação de Comissão de Avaliação de Imóveis;
- 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.*

Assim, sendo a competição inviável em razão das características específicas do imóvel quanto à **sua localização, uso preexistente e adequação às necessidades da Administração**, resta legítima a inexigibilidade ora instaurada.

O imóvel objeto da presente contratação já vem sendo utilizado para a instalação da Unidade de Saúde Dr<sup>a</sup> Jeronima Firmina Linhares, servindo provisoriamente à população local enquanto se aguarda a finalização da sede definitiva em construção. A eventual descontinuidade ou deslocamento das atividades para outro local traria prejuízos diretos à continuidade do serviço público de saúde, além de configurar medida antieconômica.

### 2.2. Da Justificativa da Necessidade da Contratação

A justificativa apresentada pela Secretaria Municipal de Saúde é coerente com o interesse público e com a natureza essencial dos serviços de saúde prestados. A impossibilidade de uso de imóveis públicos para essa finalidade foi



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA  
ASSESSORIA JURÍDICA

formalmente atestada, e a contratação emergiu da necessidade de dar prosseguimento às atividades da unidade de saúde em funcionamento.

O imóvel foi considerado, ainda que com ressalvas estruturais apontadas em laudo, como o mais viável diante do contexto atual. Destaca-se que uma eventual realocação exigiria adaptações, interrupção das atividades e nova mobilização de usuários, o que não se coaduna com a continuidade e eficiência que se exige da administração pública, sobretudo na prestação de serviços básicos como a saúde.

### **2.3. Da Compatibilidade do Preço e Adequabilidade do Imóvel**

Conforme o laudo de avaliação apresentado, o valor mensal proposto para a locação é de R\$ 3.000,00 (três mil reais). A avaliação técnica apontou que este valor está acima dos valores praticados para imóveis de padrão semelhante, considerando inclusive a localização desfavorável e a existência de patologias construtivas — como infiltrações e vazamentos na cobertura — que comprometem a qualidade do imóvel e exigem providências do locador.

**Apesar disso, o próprio laudo reconhece que a estrutura do imóvel, embora carente de reparos, não apresenta falhas estruturais graves ou risco de colapso, podendo ser utilizada mediante acompanhamento. Considerando o caráter temporário da locação, a continuidade do serviço prestado no local e os custos que seriam gerados com eventual mudança, a permanência no imóvel atual mostra-se, apesar do valor elevado, a medida mais vantajosa para a Administração Pública.**

É importante destacar que a Administração deverá solicitar junto ao proprietário para que promova as devidas manutenções estruturais, especialmente por se tratar de vícios de construção e não de uso, sob pena de prejuízos à segurança dos profissionais e usuários.

### **2.4. Da Habilitação da Contratada**

A parte contratada apresentou toda a documentação exigida pela legislação vigente para fins de habilitação jurídica, fiscal e trabalhista, estando em conformidade com o art. 62 da Lei nº 14.133/2021, o qual prevê a verificação da regularidade do contratado para efeitos de celebração contratual.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA  
ASSESSORIA JURÍDICA

## 2.5. Da Disponibilidade Orçamentária

Constam nos autos declarações formais do Setor Contábil e do Ordenador de Despesas da SEMEC acerca da existência de dotação orçamentária suficiente para suportar os encargos decorrentes da locação, bem como a sua adequação às disposições da Lei Orçamentária Anual (LOA) e do Plano Plurianual (PPA).

## 2.6. Da Recomendação quanto à Duração Contratual

Considerando que a contratação visa abrigar, de forma provisória, a Unidade de Saúde Dr<sup>a</sup>. Jeronima Firmina Linhares (Jardim América), cujo prédio próprio encontra-se atualmente em fase de construção, recomenda-se que o contrato de locação seja celebrado por período compatível com o tempo estimado de conclusão da obra.

Tal medida resguarda o interesse público ao evitar onerosidade desnecessária e garante a racionalidade na aplicação dos recursos públicos, respeitando os princípios da economicidade e da eficiência, conforme previsto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Além disso, o laudo de avaliação aponta que, embora o valor proposto para locação esteja acima da média de mercado e o imóvel apresente diversas patologias estruturais — ainda que sem comprometimento de sua estabilidade —, a manutenção da unidade no local se mostra, no momento, menos onerosa do que uma eventual realocação para outro imóvel. **Ainda assim, essa condição justifica que o prazo contratual seja o mais curto possível, com revisões periódicas em caso de prorrogação.**

## 3. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, verifica-se que o procedimento de Inexigibilidade de Licitação nº 029/2025/FMS/PMX encontra amparo legal no art. 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021, estando instruído com os documentos exigidos pela legislação vigente e observando os princípios que regem a Administração Pública.

Verifico que, quanto aos aspectos jurídico-formais, não há óbice legal ao prosseguimento do procedimento de inexigibilidade para a pretendida contratação.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA  
ASSESSORIA JURÍDICA

**Recomenda-se, contudo, que o contrato de locação seja firmado por período reduzido, compatível com a previsão de finalização das obras do imóvel próprio destinado à Unidade de Saúde Dr<sup>a</sup>. Jeronima Firmina Linhares, com possibilidade de revisão contratual em caso de prorrogação, de forma a assegurar a vantajosidade e a proporcionalidade da contratação.**

**É o Parecer S.M.J.**

Xinguara - PA, 15 de abril de 2025.

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