



## **PARECER JURÍDICO**

**EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. CONTRATAÇÃO DIRETA. POSSIBILIDADE. ART. 74, V, DA LEI Nº 14.133/21.**

**INTERESSADO:** Presidente da Comissão Permanente de Contratação – CPC. Prefeitura Municipal de Irituía-PA.

**ASSUNTO:** Análise Jurídica sobre a possibilidade de contratação de direta quanto à locação de imóvel.

### **1. RELATÓRIO**

Vieram os autos a esta Assessoria para analisar a viabilidade jurídica de contratação direta, requerida pela Presidente da Comissão Permanente de Contratação, a ser firmada entre a **Prefeitura Municipal de Irituía-PA**, através da **Secretaria Municipal de Administração**, inscrita no CNPJ sob o nº **05.193.123/0001-00**, e a Sra. **Helena Castro dos Santos**, inscrita no CPF sob o nº **172.242.922-49**, cujo objeto é a **locação de imóvel destinado ao funcionamento do Casa dos Conselhos, a fim de atender as necessidades da Prefeitura Municipal de Irituía-PA**, com valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), pelo período de 05 (cinco) meses, totalizando o valor global de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), nos autos do **Processo Administrativo nº 155/2025**.

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.

Justificou-se a referida contratação da seguinte forma: o imóvel objeto da



locação será utilizado como base para o desenvolvimento das atividades do Casa dos Conselhos do Município. A criação deste espaço é essencial para centralizar as atividades dos diversos conselhos municipais, como o Conselho Municipal de Saúde, Conselho Municipal de Educação, Conselho Municipal de Assistência Social, entre outros.

A Casa dos Conselhos proporcionará um ambiente adequado e seguro com localização acessível para as reuniões, atividades administrativas e o pleno exercício das funções deliberativas e fiscalizadoras de cada conselho, permitindo melhor articulação entre os órgãos e maior eficiência na gestão pública.

O processo foi instruído com os seguintes documentos:

- Ofício nº 197/2025 da Secretaria Municipal de Finanças – Solicitação de abertura do Procedimento Administrativo (Fls. 01);
- Documento de Formalização da Demanda - DFD da Secretaria Municipal de Administração (Fls. 02-04);
- Decreto nº 003/2025 – Nomeação do Secretário Municipal de Administração (Fls. 05);
- Termo de Abertura de Inexigibilidade de Locação de Imóvel nº 155/2025 (Fls. 06);
- Minuta de Estudo Técnico Preliminar – ETP (Fls. 07-11);
- Estudo Técnico Preliminar – ETP (Fls. 12-14);
- Análise de Risco (Fls. 15-17);
- Termo de Referência (Fls. 18-20);
- Ofício nº 234/2025 - Solicitação de vistoria de terreno destinado à Prefeitura Municipal de Irituía/PA (Fls. 21);
- Parecer Técnico de Avaliação para Imóveis nº 014/2025 (Fls. 22-26);
- Despacho para a Comissão Permanente de Contratação (Fls. 27);
- Decreto nº 079/2025 – Designação de Agente de Contratação, Comissão de Contratação, Pregoeiro e Equipe de Apoio (Fls. 28-29);
- Solicitação de Dotação Orçamentária (Fls. 30);
- Certidão de Dotação Orçamentária (Fls. 31);
- Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira e Autorização da Autoridade Competente (Fls. 32);
- Termo de Autuação – Inexigibilidade de Licitação nº 6/2025-00040 (Fls. 33);
- Convocação da Sra. Helena Castro dos Santos, inscrita no CPF nº 172.242.922-49 (Fls. 34);
- Recibo de Compra e Venda de Terreno Urbano (Fls. 35-36);
- Documentos de identificação da Sra. Helena Castro dos Santos (Fls. 37-39);
- Parecer Técnico (Fls. 40-41)
- Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis (Fls. 42);
- Minuta de Contrato (Fls. 43-56);
- Despacho para o Jurídico (Fls. 57-58).



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

A emissão deste Parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

“O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência, ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.”

Presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

O objeto da análise do Processo Administrativo em tela é a **locação de imóvel destinado ao funcionamento do Casa dos Conselhos, a fim de atender as**



**necessidades da Prefeitura Municipal de Irituia-PA.**

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 Administração** 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.

O doutrinador 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, cumpre ressaltar que foi observado na avaliação prévia que o imóvel pretendido atende à necessidade da Administração nos aspectos de localização do bem imóvel, as peculiaridades da construção e o preço compatível com o praticado no mercado. Além disso, constatou-se nos autos a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto. Bem como, o processo foi instruído com a documentação necessária.

Ademais, a locação de imóvel pretendido pela **Secretaria Municipal de Administração** não depende de qualquer outra reforma, não gerando, portanto, outras despesas à Administração.

Recomenda-se que o contrato originado pela **Inexigibilidade de Licitação** inclua as cláusulas previstas nos artigos 90 a 92 da Lei nº 14.133/2021, com ênfase nos seguintes elementos:

- a) detalhamento do objeto;**
- b) prazos de vigência e de execução;**
- c) preço;**
- d) condições de pagamento;**
- e) dotação orçamentária;**
- f) critérios para reajuste do preço;**
- g) prazos, locais e condições de execução e recebimento do objeto;**
- h) possibilidade ou não de subcontratação;**
- i) obrigações específicas da parte contratante;**
- j) obrigações específicas da parte contratada;**
- k) fiscalização e gestão do contrato;**
- l) alteração contratual;**
- m) rescisão contratual;**
- n) sanções administrativas;**
- o) regras para publicação do extrato do contrato e dos seus aditivos;**
- p) foro para resolução de litígios.**

Quanto a Minuta Contratual, **esta Assessoria Jurídica observa que foram atendidas as determinações dos artigos 90 a 92, da Lei nº 14.133/2021**, uma vez que definem as cláusulas mínimas e necessárias que deverão estar consignadas no negócio jurídico.

Ressalta-se que a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição essencial para a validade do contrato e seus aditamentos. No caso de



contratações diretas, a publicação deve ser realizada no prazo máximo de dez dias úteis, conforme o art. 94, II, da Lei nº 14.133/2021.

Portanto, esta Assessoria entende que os requisitos estabelecidos na Lei nº 14.133/21 foram devidamente cumpridos, não havendo qualquer óbice à formalização da 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 155/2025**, pela via de contratação direta caracterizada pela **Inexigibilidade de Licitação nº 6.2025/00040**, nos termos do Art. 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.

Irituia-PA, 08 de agosto de 2025.

**DÉBORA LOBATO DA SILVA**  
Advogada – OAB/PA nº 33.849