



**ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS  
ASSESSORIA JURÍDICA**

**PARECER JURÍDICO**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º: 09030001/2026**

**MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE Nº 005/2026**

**REQUERENTE: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

**OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FICAR À DISPOSIÇÃO DO GABINETE DA PREFEITA NO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DE PIRABAS- PA.**

**EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FICAR À DISPOSIÇÃO DO GABINETE DA PREFEITA NO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DE PIRABAS-PA. DIREITO ADMINISTRATIVO. 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- RELATÓRIO**

Trata-se de solicitação de parecer para análise dos procedimentos adotados no Processo Administrativo nº 09300001/2026, referente a Inexigibilidade de Licitação nº 005/2026/PMSJP, deflagrado pela Prefeitura Municipal de São João de Pirabas, cujo objeto é a locação de 1(um) imóvel para fins não residencial, situado na Travessa Alecrim, nº 146, Apt. Nº 602, no Município de São João de Pirabas, o qual ficará à disposição do Gabinete da Prefeita do referido Município, de acordo com o estabelecido no Termo de Referência

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

- a) Documentos de Formalização da Demanda –DFD;
- b) Termo de Referência;
- c) Proposta de aluguel e Documentação do Proprietário;
- d) Laudo do Imóvel
- e) Justificativa da Inexigibilidade e de Preço;
- f) Declaração de Adequação Orçamentária;
- g) Termo de Autorização do Chefe do Executivo;
- h) Minuta do Contrato
- i) Despacho à Assessoria Jurídica.

É o breve relatório.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS**  
**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.

Entretanto, 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.

Neste sentido, vejamos as hipóteses de inexigibilidade de licitação previstas na Lei nº 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos:

I- aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II- contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III- contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

- a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;
- b) pareceres, perícias e avaliações em geral;
- c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;
- d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;
- e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;
- f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;
- g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;
- h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso;

IV- objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

**V- aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. (grifo nosso)**

A partir da leitura do dispositivo acima, observa-se que o legislador teve dificuldade em regular todos os eventos que poderiam conduzir à inviabilidade de competição, sendo possível afirmar que, via de regra, a inexigibilidade de licitação restará configurada quando houver:

- a) ausência de pluralidade de alternativas;
- b) ausência de mercado concorrencial;
- c) ausência de objetividade na seleção do objeto;
- d) ausência de definição objetiva da prestação a ser executada.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS**  
**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 do Gabinete da Prefeita de São João de Pirabas.

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 da Unidade de Atendimento Social Instituição Casa Lar\ Abrigo, 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 previa 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.

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



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

selecionado atende o objeto, concluindo-se, portando, que somente o imóvel indicado 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 Trabalho e Promoção Social de São João de Pirabas/PA.

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 São João de Pirabas/PA.

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

Quanto a fase preparatória do certame, esta deve estar em consonância com o quanto previsto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, cujo caput assim dispõe:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

Analisando os documentos apresentados no processo, verifica-se que foram observadas as disposições contidas no referido artigo.

Da análise da minuta do contrato apresentada, entende-se que os requisitos mínimos do Art. 92 da Lei licitações foram atendidos, havendo a obediência aos preceitos legais, bem como a observância das minúcias necessárias a adequada prestação do serviço, conforme demanda da Administração Pública, dentro das especificações contidas no Termo de Referência.

Em relação aos aspectos orçamentários, conforme a CERTIDÃO ORÇAMENTÁRIA juntada aos autos, há dotação orçamentária prevista para a demanda, cumprido, portanto, o quanto 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 do público em sítio eletrônico oficial, e, ainda o disposto no art. 94 da Lei nº 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.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

Ratifica-se, por oportuno, a necessidade sob a ótica legal de que todos os documentos de qualificação financeira, 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, abstraídas as questões técnicas e resguardado o poder discricionário do gestor público quanto à oportunidade e conveniência da prática do ato administrativo, analisando este Processo de Inexigibilidade nº 001/2026, observa-se que se encontra de acordo com os requisitos exigidos pela Lei 14.133/2021 e OPINA-SE, S.M.J, pela regularidade dos procedimentos adotados, bem como da minuta do contrato.

Registra-se, por fim, que a análise consignada neste parecer foi feita sob o prisma estritamente jurídico-formal observadas na instrução processual e no contrato, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico pertinentes, preços ou aqueles de ordem financeira ou orçamentária, cuja exatidão deverá ser verificada pelos setores responsáveis e autoridade competente.

São João de Pirabas/PA, 17 de março de 2026.

**RAFAEL DUQUE ESTRADA DE OLIVEIRA PERON**  
**OAB/PA 19681**