



PARECER JURÍDICO Nº 04.30.001/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 009/2025-SEMAD/PMM

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 04.29.001/2025-SEMAD/PMM

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Administração de Marituba/PA.

SOLICITANTE: Coordenadoria de Licitações e Contratos

ASSUNTO: Solicitação de Parecer Jurídico acerca de processo de Inexigibilidade de Licitação para a locação de imóveis

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021. POSSIBILIDADE JURÍDICA.

I – RELATÓRIO

A coordenadoria de Licitações e Contratos do município de Marituba/PA solicitou desta Assessoria Jurídica a emissão de Parecer acerca da possibilidade jurídica e legalidade do procedimento de Inexigibilidade de Licitação e da Minuta de Contrato Administrativo, que tem como objeto a *“Contratação de pessoa física para a locação de imóvel não residencial localizado na Rua Juscelino Kubistchek, lote 179, quadra 49, nº 32, Bairro: Centro, cep nº 67.201-115, Marituba/PA, para readequação e uso como espaço de feira livre municipal da Prefeitura de Marituba/PA”*, conforme especificações contidas nos presentes autos.

Importante salientar ainda que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe, realizado entre a **SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO** e **NAYANDRA NASCIMENTO DE CASTRO**.

Aos autos, foram juntados os seguintes documentos:

- 1) Documento de Formalização da Demanda;
- 2) Estudo Técnico Preliminar;
- 3) Proposta de Locação de Imóvel;
- 4) Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel;
- 5) Documentos de Habilitação;
- 6) Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis;
- 7) Laudo de Avaliação Prévia de Imóvel com Relatório Fotográfico;
- 8) Previsão de recursos orçamentários compatíveis com o objeto;
- 9) Justificativa e Autorização da Autoridade Competente;
- 10) Justificativa da Coordenadoria de Licitações e Contratos;
- 11) Despacho para a Assessoria Jurídica.



Os autos, depois de percorrerem os caminhos necessários, vieram a esta Assessoria Jurídica para atender ao disposto no artigo 72, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

É o breve relatório.

II – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Inicialmente, cumpre salientar que os Pareceres Jurídicos são atos pelo qual os órgãos consultivos da Administração emitem opiniões sobre assuntos técnicos de sua competência, de tal forma que visam elucidar, informar ou sugerir providências administrativas nos atos praticados pela Administração.

Nesse diapasão, foi apresentada a justificativa para locação do imóvel em epígrafe através do Documento de Formalização da Demanda encaminhado pelo setor responsável da Secretaria, nos seguintes termos:

“A Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano do Município de Marituba/PA, justifica a alocação de um imóvel para realocar os feirantes do Mercado central, considerando que o local onde atualmente exercem suas atividades passará por reformas estruturais imprescindíveis para a segurança e a melhoria das condições de trabalho e atendimento à população.

A escolha do galpão proposto pela secretaria se baseia em três critérios primordiais: localidade, viabilidade financeira e adequação do tamanho. Em relação ao aspecto financeiro, o imóvel apresenta o melhor custo-benefício entre as opções disponíveis no mercado, permitindo que a prefeitura otimize os recursos públicos sem comprometer a qualidade do espaço de trabalho dos feirantes.

Quanto ao tamanho, o galpão atende às necessidades dos feirantes do mercado, oferecendo espaço suficiente para a exposição e comercialização de seus produtos, além de áreas de circulação adequadas para o público. Essa característica é fundamental para garantir o conforto e a segurança tanto dos trabalhadores quanto dos consumidores durante o período de realocação.

Além disso, a secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano considera que a proximidade do galpão com o local original da feira é um fator relevante para minimizar os impactos negativos da mudança temporária na rotina dos feirantes e na frequência dos clientes. A facilidade de acesso ao novo espaço contribui para a manutenção das atividades comerciais e para a preservação dos laços entre os feirantes e a comunidade local.



Em suma, a alocação do imóvel visa garantir a continuidade das atividades da feira do mercado central da cidade durante o período de reformas, oferecendo um espaço adequado, financeiramente viável e próximo ao local original, minimizando os transtornos para os feirantes e a população.”

Quanto à justificativa, esclarecemos que não compete ao órgão jurídico adentrar o mérito - oportunidade e conveniência - das opções do Administrador, exceto em caso de afronta aos preceitos legais. O papel do Órgão Jurídico é recomendar que a justificativa seja a mais completa possível, orientando o Órgão assistido, se for o caso, pelo seu aperfeiçoamento ou reforço, na hipótese de ela se revelar insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a não deixar margem para eventuais questionamentos. Quanto às especificações técnicas contidas no presente processo, presume-se que suas características, requisitos e avaliação do preço de mercado, tenham sido regularmente determinados pelo setor competente dos órgãos, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Desse modo, registra-se que a análise aqui empreendida se circunscreve aos aspectos legais envolvidos no procedimento trazido a exame, não cabendo a esta unidade jurídica adentrar nos aspectos técnicos e econômicos, nem no juízo de oportunidade e conveniência da contratação pretendida. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação ao interesse público, tendo observado todos os requisitos legalmente impostos.

III – NATUREZA JURÍDICA DO PARECER

Como é cediço, o Parecer Jurídico possui natureza de orientação obrigatória, mas de conclusão meramente opinativa, de modo que as orientações apresentadas não vinculam o gestor público que, de forma justificada, pode adotar orientação contrária ou diversa da emanada por esta Assessoria Jurídica.

Tal entendimento decorre do fato de que a responsabilidade sobre os atos do processo é atribuída ao seu respectivo subscritor, restando à assessoria jurídica do órgão, a análise da questão sob o prisma da juridicidade, tão somente.

Portanto, conclui-se que o Parecer jurídico é ato formal opinativo exarado em prol da segurança jurídica do órgão assessorado, a quem incumbe tomar a decisão final dentro da margem de discricionariedade conferida pela Lei.

IV – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NA LEI Nº 14.133/2021



A Lei nº 14.133/2021 ratificou o entendimento de que as contratações efetuadas pelo Poder Público devem, em regra, ser precedidas de Licitação, conforme preconizado pelo artigo 37, inciso XXI, da CF/88, o qual delineou e fixou a licitação como princípio básico a ser observado por toda a Administração Pública, *in verbis*:

"Art. 37. A Administração pública direta e indireta de qualquer dos o da União, dos Estados, dos Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e também ao seguinte: 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"

Assim, em regra geral, todas as unidades da Federação Brasileira e seus Poderes sujeitam-se a obrigatoriedade de licitar, salvo nos casos e exceções previstos na legislação em vigor.

Outrossim, no que concerne à locação de imóveis, a Lei nº 14.133/2021, através do disposto no artigo 51, trouxe como regra a necessidade da realização de procedimento licitatório e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, estabelecendo ainda a possibilidade de realizar a referida contratação através de Inexigibilidade de Licitação, senão vejamos:

*"Art. 51. **Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei**, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários." (grifo nosso)*

Destarte, a inexigibilidade de licitação, via de regra, decorre da inviabilidade de competição. Essa inviabilidade decorrerá nas seguintes situações: (a) soluções comercializadas com exclusividade (inviabilidade absoluta de competição); (b) singularidade do objeto, de modo que, apesar de existir uma pluralidade de potenciais executores/fornecedores, não é possível definir critérios objetivos de comparação e julgamento de propostas (inviabilidade relativa de competição); (c) credenciamento, quando a necessidade da Administração não puder ser satisfeita por meio da contratação de um ou de um número certo de particulares, mas, pelo contrário, exige/pressupõe como alternativa mais eficiente a contratação do maior número de interessados aptos a atende-la.

Dessa forma, podemos observar que a locação de imóveis através de inexigibilidade de licitação fundamenta-se pela inviabilidade de competição relacionada intimamente com a singularidade do objeto atrelado ao interesse estatal a ser atendido.



Do mesmo modo, para a perfeita subsunção do caso concreto à hipótese legal autorizadora da contratação direta, é mister a conjugação de três requisitos objetivos, quais sejam: 1) destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípua da Administração, evidenciando-se a correlação entre as atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado e a missão do órgão ou entidade contratante; 2) escolha do imóvel balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário; e 3) compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia.

Por seu turno, a Lei nº 14.133/2021, além de prever a possibilidade de realizar a locação de imóveis através de contratação direta por inexigibilidade de licitação, trouxe os requisitos para a realização do procedimento elencados no seu artigo 72, além de prever também alguns requisitos específicos nos incisos do §5º, do artigo 74, senão 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. [...]

§ 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.

In casu, foram acostados aos autos, Documento de Formalização da Demanda, o Estudo Técnico Preliminar; a Proposta de Locação e os documentos referentes à proprietária e ao imóvel, Laudo de Avaliação Prévia do imóvel com relatório fotográfico; Justificativa e Autorização da Autoridade Competente, a qual versa sobre a singularidade do imóvel, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis e a previsão e demonstração de recursos orçamentários; Justificativa da Coordenadoria de Licitações e Contratos, que fundamenta a escolha do procedimento de Inexigibilidade de Licitação, a razão de escolha do fornecedor, preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação e justificativa do preço proposto, além de encaminhar em anexo a Minuta de Contrato Administrativo.

Em vista disso, atestado pela presença dos requisitos legais exigidos pelo artigo 72 e artigo 74, §5º, ambos da Lei 14.133/2021, bem como pelo entendimento da Coordenadoria de Licitações e Contratos acerca da adoção do procedimento em epígrafe, entende-se que existe a possibilidade jurídica para celebração do contrato de locação, em obediência ao regramento legal.



V – MINUTA DO CONTRATO

Na celebração dos contratos administrativos devem ser observados e respeitados os princípios administrativos, sendo importante frisar que visam alcançar um fim útil para a coletividade, o que implica dizer que diante de um conflito entre os interesses do particular contratado e da Administração Pública contratante prevalecerá os interesses deste último. Tal entendimento impõe que a redação dos instrumentos contratuais siga parâmetros e regras definidas pelo Ordenamento Jurídico vigente.

Nesse diapasão, verificamos que a minuta contratual apresentada reflete o modelo padrão disponibilizado no sítio eletrônico da AGU e, portanto, encontra-se em conformidade com as exigências legais.

VI – CONCLUSÃO

Diante do exposto, após análise do caso em tela, sob o prisma eminentemente jurídico/formal, esta Assessoria Jurídica entende ser possível a utilização do procedimento de Inexigibilidade de Licitação para proceder a Contratação de pessoa física para a locação de imóvel não residencial localizado na Rua Juscelino Kubistchek, lote 179, quadra 49, nº 32, Bairro: Centro, cep nº 67.201-115, Marituba/PA, para readequação e uso como espaço de feira livre municipal da Prefeitura de Marituba/PA, uma vez que atende a necessidade do órgão, estando de acordo com os requisitos da Lei 14.133/2021.

Quanto a Minuta de Contrato Administrativo de Locação de Imóvel, após análise, concluímos pela sua aprovação, tendo em vista que suas cláusulas guardam conformidade com os artigos 92 e seguintes, da Lei nº 14.133/2021 e ao disposto na Lei nº 8.245/91, encontrando-se livre de quaisquer vícios que gerem nulidade do ato, não ocorrendo, deste modo, nenhuma transgressão à legalidade administrativa.

É importante ressaltar que a análise foi realizada sob o prisma estritamente jurídico-formal, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa, sendo de responsabilidade dos gestores envolvidos as informações prestadas, sobretudo a que declara a necessidade da locação e as características de instalações e localização que tornaram necessária a escolha do referido imóvel, com base nas quais esta análise jurídica foi realizada.

Recomenda-se, por fim, em consonância com a Resolução Administrativa nº 22/2021/TCM-PA, que, após a celebração do Contrato Administrativo, seja este procedimento encaminhado à respeitável Controladoria Municipal de Marituba, a fim de que se manifeste, através de parecer técnico, quanto a regularidade do certame e



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE MARITUBA
PODER EXECUTIVO
ASSESSORIA JURÍDICA**

dos procedimentos adotados, sendo pertinente requerer ainda que se manifeste quanto à regularidade da documentação apresentada e quanto ao ato de designação do fiscal do contrato.

É o parecer,

S.M.J.

Marituba/PA, 30 de abril de 2025.

WAGNER VIEIRA
Assessor Jurídico