



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA**  
**ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE RIO MARIA**

**PARECER JURÍDICO REFERENCIAL Nº 009/2024- AJURM**

**MODALIDADE:** INEXIGIBILIDADE

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº** 010/2024-000003

**ÓRGÃO INTERESSADO:** FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE-FMS

**BASE LEGAL:** ARTIGO 74, V, DA LEI Nº 14.133/2021

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA ESF MARIA FARIA PARA O ATENDIMENTO DA POPULAÇÃO DO BAIRRO CASCALHEIEA, SUPRINDO ASSIM A NECESSIDADE DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE-FMS.

**1- RELATÓRIO**

Trata-se de solicitação de parecer referente à possibilidade de realização de contratação direta por inexigibilidade e análise da minuta contratual, cujo objeto é a locação de imóvel para o funcionamento da ESF Maria Faria para o atendimento da população do bairro Cascalheira, suprimindo assim a necessidade do Fundo Municipal De Saúde-FMS.

Vieram os autos do processo licitatório instruídos com seguintes documentos descritos abaixo:

- a) Documento de formalização da demanda;
- b) Termo de Referência;
- c) Declaração de inexistência de imóveis;
- d) Solicitação de Despesa;
- e) Parecer técnico de vistoria;
- f) Laudo de avaliação de imóveis;
- g) Portaria nº 1.080/2022;
- h) Despacho e Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- i) Solicitação de abertura de procedimento administrativo;
- j) Processo Administrativo de Inexigibilidade;



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA**  
**ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE RIO MARIA**

- k) Decreto nº 1.708/2024;
- l) Documentos do imóvel e pessoais do locatário;
- m) Certidões negativas do imóvel;
- n) Minuta do Contrato;
- o) Despacho à esta assessoria Jurídica para emissão de parecer jurídico;

O imóvel está localizado na Rua 17, nº 599, Setor Cascalheira, do município de Rio Maria-Pará, pertencente ao Sr. José Antônio de Oliveira, CPF nº 041.776.901-63, residente e domiciliado na Fazenda Flor da Mata, Vicinal Bannach- Pará.

A vigência da locação será de 11 meses, iniciando-se 01 de fevereiro à 31 de dezembro de 2024, pelo preço justo de R\$ 2.824,00 (dois mil oitocentos e vinte quatro reais).

É o sucinto relatório dos documentos inseridos no processo licitatório enviado para análise à esta procuradoria jurídica. Passo a opinar.

## 2- FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

### 1.1- Da Análise jurídica:

O exame desta Procuradoria Geral se dá nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, e demais normas pertinentes à espécie, subtraindo-se análises que importem considerações de ordem técnica, financeira ou orçamentária, considerando a delimitação legal de competência do cargo, com teor elucidativo não vinculativo da Autoridade Competente.

O dever de licitar é expresso no inciso XXI do art. 37 da Constituição de 1988, vejamos:

"Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de 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



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA**  
**ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE RIO MARIA**

---

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

Com efeito, de acordo com o Supremo Tribunal Federal, a Licitação Pública possui um objetivo duplo - a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública e a garantia ao administrado de sua concorrência à contratação pretendida em igualdade de condições. Vejamos:

"A licitação é um procedimento que visa à satisfação do interesse público, pautando-se pelo princípio da isonomia. Está voltada a um duplo objetivo: o de proporcionar à administração a possibilidade de realizar o negócio mais vantajoso - o melhor negócio - e o de assegurar aos administrados a oportunidade de concorrerem, em igualdade de condições, à contratação pretendida pela administração. (...) Procedimento que visa à satisfação do interesse público, pautando-se pelo princípio da isonomia, a função da licitação é a de viabilizar, através da mais ampla disputa, envolvendo o maior número possível de agentes econômicos capacitados, a satisfação do interesse público. A competição visada pela licitação, a instrumentalizar a seleção da proposta mais vantajosa para a administração, impõe-se seja desenrolada de modo que reste assegurada a igualdade (isonomia) de todos quantos pretendam acesso às contratações da administração. A conversão automática de permissões municipais em permissões intermunicipais afronta à igualdade - art. 5º -, bem assim o preceito veiculado pelo art. 175 da CB. (...) Afronta ao princípio da isonomia, igualdade entre todos quantos pretendam acesso às contratações da administração. [ADI 2.716, rei. min. Eros Grau, j. 29-11-2007, P, DJE de 7-3-2008.]"



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA**  
**ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE RIO MARIA**

---

Feita essas breves considerações, passa-se à análise propriamente dita do procedimento licitatório.

**1.2- Da modalidade aplicada:**

Estabelece o art. 37, inciso XXI, da Carta Magna, a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para contratações feitas pelo Poder Público. No entanto, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra, ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

Sendo assim, o legislador constituinte admitiu a possibilidade de existirem casos em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando a Administração Pública a celebrar, de forma discricionária, contratações diretas sem a concretização de certame licitatório.

Apesar de ocorrer excepcionalmente, diante de situações de inviabilidade de competição, a própria lei regente estabelece hipóteses de contratação direta pela Administração, sem licitação, como no caso dos arts. 74 e 75 da Lei nº 14.133/2021.

In caso o referido processo trata-se de a locação de imóvel para o funcionamento da ESF Maria Faria para o atendimento da população do bairro Cascalheira, suprindo assim a necessidade do Fundo Municipal De Saúde-FMS, previsto no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021. 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.

O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a contratação cujas características sejam “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”, que é o caso em tela, visto que somente o presente imóvel dispõe das características almejadas para suprir o interesse público, de acordo com as características técnicas apensada aos autos.

No que se refere aos requisitos legais para viabilidade e para a instrumentalização do procedimento, estes estão descritos no parágrafo 5º do artigo 74, que dispõe que:



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA**  
**ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE RIO MARIA**

---

§ 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.

Com efeito, percebe-se que o objeto da presente contratação não se trata de um serviço geral, onde qualquer imóvel satisfaria as necessidades da Fundo Municipal De Saúde-FMS. Trata-se, de demanda especializada, cuja o caminho da futura celebração do contrato está devidamente justificado, dado a particularidade do interesse público nesse caso específico.

Feito essas considerações passamos a análise dos documentos acostados no processo administrativo licitatório.

**1.3- Da análise da documentação:**

Consta nos autos do processo a justificativas para locação de imóvel para o funcionamento da ESF Maria Faria para o atendimento da população do bairro Cascalheira, suprimindo assim a necessidade do Fundo Municipal De Saúde-FMS.

O Fundo Municipal de Saúde informou no documento de formalização de demanda que o imóvel será para atender os cidadãos que residem no setor Cascalheira, onde serão ofertados serviços médicos, odontológicos, além de acompanhamento dos agentes comunitários de saúde lotados naquele setor.

Consta ainda o relatório fotográfico do imóvel, que comprova o bom estado de conservação, e que a localização do imóvel é de conhecimento da população que reside naquele setor, e no seu entorno não há imóveis que atendem as necessidades da administração.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA**  
**ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE RIO MARIA**

---

Quanto a avaliação prévia do bem, denota-se pela relação documental acima descrita que o imóvel foi avaliado pela Comissão de avaliação de bens e imóveis no valor de R\$ 480.000,00 ( quatrocentos e oitenta mil reais), portanto, dentro do valor mercadológico. Desta feita, cumprido o requisito legal, inclusive demonstrando que o valor da aquisição é tecnicamente vantajoso frente ao mercado imobiliário, opino que tal requisito esteja atendido.

O preço foi avaliado de acordo com o Laudo de vistoria e Avaliação de Imóvel através da engenheira Ana Beatriz Resplande Andrade, CREA/PA 1519768265, bem como a avaliação prévia da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, no valor de R\$ 2.824,00 (dois mil oitocentos e vinte quatro reais), perfazendo o valor global de R\$ 31.064.00 (trinta e um mil e sessenta e quatro reais) compatível, portanto, com o preço de mercado e avaliação prévia da comissão de Avaliação de Imóveis.

Quanto ao estado de conservação do imóvel, vislumbra-se pela avaliação contida nos laudos técnicos, que o imóvel está em bom estado de conservação.

Consta nos autos a declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, bem como a relação de prédios próprios do município. Consta nos autos o Termo de Referência contendo todas as especificações do imóvel, bem como relatório do fotográfico.

No que se refere ao Estudo Técnico Preliminar, conforme artigo 72, inciso I da Lei de Licitações e Decreto Municipal nº 1.512/2024 em seu artigo art. 11, inc. XI que a elaboração dos ETP- Estudo Técnico Preliminar não será obrigatória nos casos em que a locação de imóveis cuja as características de instalação e de localização tornem necessária a sua escolha, conforme o §5º do art. 74 e art. 72, I da Lei nº 14.133, de 2021.

Desta forma, não se vislumbra a necessidade de elaboração do Estudo Técnico Preliminar por tratar- se locação de imóveis.

De um modo geral e dentro dos limites de atuação desta assessora, levando-se em consideração a justificativa, o preço de aquisição do imóvel – o qual está dentro dos valores de mercado – bem como a arguida desnecessidade de gastos com reformas, entende-se que estarão satisfeitos os requisitos constantes no presente inciso legal.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA**  
**ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE RIO MARIA**

Após essas considerações concluo que o processo encontra-se preenchidos os requisitos previstos na Lei de Licitações.

**3- CONCLUSÃO**

**ANTE O EXPOSTO**, conclui-se, salvo melhor juízo, presentes os pressupostos de regularidade jurídica dos autos, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise dessa Assessoria Jurídica, diante da documentação acostada aos autos, esta Assessoria Jurídica entende pela possibilidade de inexigibilidade, pelo que se conclui e se opina pela aprovação e regularidade do processo adotado até o presente momento, estando cumpridos todos os requisitos exigidos legalmente, recomendando-se a continuidade da presente licitação haja vista a ausência de óbice jurídico para tanto.

Portanto, entendemos que o processo atende as exigências contidas na Lei 14.133/2021 contidas no processo administrativo, a luz das disposições legais aplicáveis à espécie, não se constatou impropriedades, considerando, pois, regulares sob o aspecto formal.

Remeta-se os autos ao Controle Interno, após análise, encaminhem-se os autos à autoridade competente para conhecimento e adoção das providências cabíveis.

Ressalto que a autoridade administrativa deverá zelar pela correta condução do processo administrativo submetido a exame, sendo de sua inteira responsabilidade a observância às normas legais de regência.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Rio Maria, Pará, 12 de março de 2024

**Míria Kelly Ribeiro de Sousa**  
**Assessora Jurídica de licitações**  
**OAB/PA nº 22.807**  
**Decreto nº 191/2021**