



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

PARECER JURÍDICO

PROCESSO Nº 2608001/2025SMS-/FMS

INEXIGILIDADE Nº 021/2025/FMS

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES OPERACIONAIS, ADMINISTRATIVAS OU LOGÍSTICAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ACESSIBILIDADE.

I. RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo acima identificado que encaminha, para análise e manifestação desta Assessoria Jurídica, nos termos da interpretação sistêmica do art. 53, caput, da Lei nº 14.133/2021.

Por meio do documento de formalização de demanda foi solicitado a locação de imóvel destinado ao FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES OPERACIONAIS, ADMINISTRATIVAS OU LOGÍSTICAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

Foi informado que o imóvel está em bom estado de conservação e situado em zona urbana, em local de fácil acesso, além de possuir 600.00 m² de área, possuindo 02 salas administrativas, 02 banheiros, 02 (duas) copas, 02(duas) salas de depósito e ambientes amplos.

A justificativa da demanda foi baseada na necessidade do imóvel para instalações de um espaço que ofereça estrutura para implantação de apoio administrativo, operacional e logístico para diversas ações da Secretaria Municipal de Saúde. Nesse sentido, torna-se necessário para que assim seja assegurando a continuidade e eficiência na execução dos serviços públicos de saúde.

É ressaltado que o imóvel em questão, poderá atender, se necessário, á ampliação do Centro de abastecimento Farmacêutico-CAF, garantido maior abrangência no suporte de ações de saúde do município.

Portanto, torna-se indispensável e substancial a locação do imóvel citado acima neste documento, visando assegurar infraestrutura que garanta melhorias na condição de trabalho aos servidores, otimizar a gestão administrativa e contribuir para melhoria da qualidade dos serviços de saúde prestados à população. No estudo técnico preliminar consta justificativa atualizada para locação.

Os autos do processo se encontram regularmente formalizado e instruído observando as diretrizes dispostas na Lei Federal nº 14.133/2021, com a seguinte documentação:

- Documento de Formalização de demanda do ano 2025 (fls. 002 a 004);
- Laudo de avaliação locativa, levantamento fotográfico, laudo técnico de engenharia, parecer técnico ano 2025 (fls. 008 a 027);
- Dotação Orçamentária:



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

0716 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

- Classificação Econômica: 10 301 0015 2.056 - Gestão das Atividades do Fundo Municipal de Saúde.
Categoria Econômica: 3.3.90.36.00 - Outros serv.de terceiros pessoa física.
Subelemento de Despesa: 3.3.90.36.15 - Locação de imóveis.
Fonte de Recurso: 15001002 - Receita de imposto e trans.-Saúde.
 - Classificação Econômica: 10 302 0024 2.064 - Gestão do Programa Previne Brasil.
Categoria Econômica: 3.3.90.36.00 - Outros serv.de terceiros pessoa física.
Subelemento de Despesa: 3.3.90.36.15 - Locação de imóveis.
Fonte de Recurso: 16000000 Transferência SUS – Bloco de Manutenção
- Proposta de locação de imóvel de 600 m² de área construída (fl. 028), documento pessoal do locador (fls. 032 a 34); Fotos do imóvel (fls. 025 a 027);
 - Laudo de vistoria de imóvel para locação com pesquisa de mercado, relatório fotográfico, (fls. 008 a 027);
 - Estudo Técnico Preliminar – ETP (fls. 065 a 068) e Termo de Referência (fls. 069 a 076);
 - Certificado de inexistência de imóvel do Município vago e disponível que atenda no momento a secretaria (fl. 006);
 - Declaração de adequação orçamentária e dotação e fonte de recursos (fls. 079 e 080);
 - Ofício de Convocação para apresentar documentação do Proprietário do Imóvel e do Imóvel em questão (fls. 029 a 030);
 - Justificativa da inexigibilidade com justificativa da contratação (fls. 087 a 092);
 - Termo de Designação do Fiscal de Contrato (fl. 082);
 - Minuta de contrato (fls. 094 a 098).

É o breve relatório. Passamos ao parecer.

II. PARECER

Inicialmente, cabe esclarecer que o âmbito de análise deste parecer cinge-se apenas às questões de caráter eminentemente jurídico, ao administrador Público cabe a análise dos aspectos relacionados à conveniência e oportunidade da contratação que compõe a parcela de discricionariedade que norteia a sua atuação, cabendo-lhe decidir, dentre a ampla gama de opções,



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

quais os melhores meios técnicos de dar cumprimento às reivindicações concretas do serviço público, bem como justificar devidamente a decisão adotada.

O processo necessita de análise acerca da possibilidade locação de imóvel para fins não residenciais.

III. DA INEXIGIBILIDADE

A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia e a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração, devendo ser processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

Enquanto os particulares têm ampla liberdade para contratar, a Administração Pública só poderá exercer esse direito cumprido determinadas formalidades legais contidas na Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

A regra é que a Administração Pública realize suas contratações utilizando-se do processo de licitação. Contudo, há casos em que pode haver contratação direta pelo Poder Público, ocorrendo dispensa de licitação ou inexigibilidade.

O instituto da licitação, consagrado pela Constituição da República de 1988, materializado pela Lei nº 14.133/2021, é o meio através do qual o Estado, em todas as suas esferas, realiza suas contratações, seguindo os princípios basilares do direito administrativo.

A Constituição Federal no art. 37, inciso XXI, possibilitou o surgimento de hipóteses excepcionais, desde que sejam dotados de parâmetros de razoabilidade e de princípios constitucionais.

As situações de dispensa e inexigibilidade devem ocorrer em caráter excepcional, já que as hipóteses previstas nos artigos 74 e 75 da Lei de Licitações configuram exceção ao princípio da obrigatoriedade de licitar.

Com efeito, a lei não poderia deixar de ressaltar algumas hipóteses que, pela sua particularidade, não se compatibilizam com o rito e a demora do processo licitatório.

A ressalva à obrigatoriedade, diga-se de passagem, já é admitida na própria Constituição, a teor do que estabelece o art. 37, inciso XXI.

Na inexigibilidade a contratação direta ocorre por ser impossível a competição ínsita à licitação. Há inexigibilidade quando é inviável a competição entre ofertantes, seja porque só um fornecedor ou prestador de serviços possui a aptidão para atender a interesse público, **seja porque fazia face às peculiaridades o objeto contratual pretendido pela Administração.**



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Por esse motivo, o legislador elencou as três principais hipóteses, em caráter exemplificativo, permitindo ao agente que, diante do caso concreto, reconhecendo a inviabilidade de competição, promova a contratação direta.

A contratação pretendida encontra embasamento legal no art. 74, inciso V, § 5º, inciso I a III da Lei nº 14.133/2021, abaixo transcritos:

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.

Neste diapasão, para que haja licitude da contratação arrimada no dispositivo legal supramencionado deve-se atender ao disposto na legislação.

Compulsando os autos verifica-se o preenchimento dos requisitos, através dos documentos seguintes documentos: Certificado de inexistência de imóvel do Município vago e disponível que atenda no momento a secretaria (fl. 006), de lavra do Secretário Municipal de Saúde, Sra. Mylene Costa da Silveira; Laudo de vistoria de imóvel para locação com pesquisa de mercado, relatório fotográfico, (fls. 008 a 027), assinado pelo engenheiro Gabriel Silveira Loureiro. Estudo Técnico Preliminar – ETP (fls. 065 a 068) e Termo de Referência (fls. 069 a 076) elaborado pelo Auxiliar de Chefia de Gabinete, Sr. Lucas Vinicius Fernandes de Araújo (Mat. Nº 148989-5) e aprovado pela Secretária Municipal de Saúde, Sra. Mylene Costa da Silveira; Justificativa da inexigibilidade com justificativa da contratação (fls. 087 a 092), de lavra do servidor Igor Valente Teixeira.

Sendo assim, diante o cumprimento dos requisitos necessários não há óbice à locação por inexigibilidade.

IV. DA ANÁLISE DA MINUTA DE CONTRATO

Contrato administrativo é todo e qualquer ajuste celebrado entre órgãos ou entidades da Administração Pública e particulares, por meio do qual se estabelece acordo de vontades, para formação de vínculo e estipulação de obrigações recíprocas.

A minuta contratual na cláusula primeira dispõe sobre a fundamentação legal que rege o contrato, assim como menciona os instrumentos que o vinculam. A cláusula segunda dispõe sobre o objeto e, na cláusula terceira a sua destinação.



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

A lei nº 14.133/2021, no artigo 89, § 2º dispõe que: “os contratos deverão estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, as obrigações e as responsabilidades das partes, em conformidade com os termos do edital de licitação e os da proposta vencedora ou com os termos do ato que autorizou a contratação direta e os da respectiva proposta”.

Na minuta acostada aos autos do processo administrativo nº 2608001/2025/SMS-FMS, o mandamento foi devidamente cumprindo, sendo estabelecido na cláusula oitava.

O detalhamento do objeto e suas características encontram-se detalhados na cláusula segunda, fazendo menção ao laudo de vistoria e avaliação, atendendo aos incisos I e II, do artigo 92.

Nas cláusulas oitava constam as obrigações do contratante e da contratada, atendendo ao disposto nos incisos X, XI, XIV, XVI e XVII.

Quanto ao valor global do contrato, será de R\$ 186.000,00 (cento e oitenta e seis mil reais), para o período de 12 (doze meses), sendo o valor mensal de R\$ 15.500,00 (quinze mil e quinhentos reais) há disposição na cláusula sexta o que atenderá ao previsto no inciso V. No que se refere às condições de pagamento e reajuste de valor, a forma consta na cláusula acima supracitada.

A dotação orçamentária prevista para custear o pagamento do contrato se encontra prevista na cláusula quinta, atendendo ao disposto no inciso VIII. A cláusula nona dispõe acerca das infrações e multa para os casos de inexecução total ou parcial do contrato.

Na cláusula décima primeira consta os motivos que podem ensejar uma rescisão/extinção contratual. A garantia na futura contratação não será exigida. A legislação que será aplicada aos casos omissos há previsão na cláusula décima segunda, atendendo ao disposto no inciso III. A cláusula décima terceira dispõe sobre a fiscalização do contrato e na cláusula décima quarta trata da publicação no portal nacional de contratações pública.

Por fim, a cláusula décima quinta trata do foro se ocorrer eventual demanda judicial decorrente do contrato.

V. CONCLUSÃO

Ante o exposto, ressaltando-se o caráter opinativo deste parecer, e que os aspectos de conveniência e oportunidade não estão sujeitos ao crivo desta assessoria Jurídica, a teor do previsto no art. 74, inciso V, §5º, incisos I a III da Lei nº 14.133/2021 e, tendo a previsão de recursos orçamentário, opina-se pela efetivação da contratação por inexigibilidade e pela aprovação da minuta.

Por fim, deve ser observado a fase posterior ao processo de contratação, devendo ser acostado nos autos deste processo, pelo fiscal do contrato, a nota de empenho e o comprovante de



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

pagamento, para efeito de ser observado a documentação exigida para efeitos de prestação de contas.

É o parecer de caráter meramente opinativo que submeto a aprovação e decisão superior.

Castanhal/PA, 08 de setembro de 2025.

AMANDA DE CÁSSIA OLIVEIRA SOTIRAKIS
Advogada – OAB/PA 38.956