

PARECER JURÍDICO

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. CONTRATAÇÃO DIRETA. POSSIBILIDADE. ART. 74, V, DA LEI N° 14.133/21.

INTERESSADO: Comissão Permanente de Contratação – CPC. Prefeitura Municipal de Melgaço–PA.

ASSUNTO: Análise Jurídica acerca da possibilidade de contratação direta por inexigibilidade.

1 – RELATÓRIO:

Vieram os autos a esta Assessoria para analisar a viabilidade jurídica de contratação direta requerida pela Comissão Permanente de Contratação, a ser firmada entre a ser firmada entre **Município de Melgaço–PA**, através da **Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social**, e o **Sr. Wagner Alexandre Souza de Araújo**, cujo objeto é a “**locação de imóvel para fins não residenciais, destinado ao funcionamento das atividades integrais do Conselho Tutelar, objetivando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social de Melgaço/PA**”, com valor mensal de R\$ 2.379,33 (dois mil, trezentos e setenta e nove reais e trinta e três centavos), com duração de 06 (seis) meses, totalizando R\$ 14.276,00 (quatorze mil e duzentos e setenta e seis reais), nos autos do Processo Administrativo nº 007/2026.

A Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social, órgão solicitante, justificou a contratação direta na necessidade de acomodação do Conselho Tutelar, exigindo para tanto um espaço reservado por questões de segurança, logística, praticidade e eficiência no exercício das atribuições do referido conselho, pois lida com assuntos de extrema

PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO/PA

delicadeza envolvendo menores de idade. Assim, em situações de emergência não pode haver dificuldades de local, tendo em vista as rotineiras reuniões e o ambiente de convívio do quadro funcional bem como a facilidade de localização por civis em eventuais ocorrências.

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.

O processo foi instruído com a seguinte documentação:

- Ofício nº 233/2025 da Secretaria Municipal de Assistência Social (fls. 002);
- Documento de Formalização de Demanda - DFD (fls. 002-003);
- Relatório de vistoria de imóvel (fls. 004-016);
- Relatório Fotográfico (fls. 007-008);
- Proposta de locação de imóvel feita pelo Sr. Wagner Alexandre Souza de Araújo (fls. 009);
- Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis (fls.010);
- Decreto nº 0003/2025 que dispõe sobre a nomeação do Secretário Municipal de Finanças (fls.011);
- Termo de posse de Agente Político nº 0003/2025 (fls. 012);
- Termo de abertura de Procedimento Administrativo nº 007/2026 (fls. 013);
- Minuta do Estudo Técnico Preliminar – ETP (fls. 014-017);
- Estudo Técnico Preliminar – ETP (fls. 018-029);
- Análise de Risco (fls. 030-033);
- Termo de Referência (fls. 034-044);
- Solicitação de dotação orçamentária (fls. 045);
- Ofício nº 001/2026-SECONT informando a existência de dotação orçamentária (fls.046);
- Declaração de adequação orçamentária e financeira e autorização da autoridade competente (fls. 047);
- Despacho para a Comissão Permanente de Contratação (fls.048-049);
- Decreto nº 0928/2025 que dispõe sobre a designação do agente de contratação, pregoeira, comissão de contratação e equipe de apoio (fls. 050-051);
- Termo de Autuação Inexigibilidade nº 001/2026 – INEX (fls. 052);
- Documento de Identificação (RG) (fls. 054);
- Declaração de Residência (fls. 055);
- Termo de doação de Imóvel (fls. 056-057);

PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO/PA

- Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Atida da União (fls. 058);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (fls. 059);
- Parecer Técnico (fls. 060-061);
- Despacho para o Jurídico (fls. 062-063);
- Minuta do Contrato (fls. 064-070).

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO/PA

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 Trabalho e Promoção Social de Melgaço–PA**, 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 à sua contratação, e o preço praticado com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

A respeito, Marçal Justen Filho leciona que “será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente

PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO/PA

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 a locação de imóvel justifica-se quando restam demonstradas a vantajosidade, a eficiência e a adequação da contratação, considerando aspectos como localização do bem, peculiaridades da construção e preço compatível com o praticado no mercado, conforme avaliação prévia.

Ressalta-se que a definição das características necessárias à satisfação da necessidade administrativa cabe ao gestor, com o respaldo dos setores técnicos competentes, mediante verificação dos elementos fáticos e ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público relacionados ao objeto da contratação.

No presente caso, conforme consignado nos autos, a Administração, no âmbito de sua competência técnica e discricionária, registrou que o imóvel pretendido atende às necessidades administrativas quanto à localização, às peculiaridades da construção e à compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado, segundo o que consta do **Parecer Técnico de fls. 060-061**.

Consta, ainda, a **certificação quanto à inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** aptos a atender ao objeto pretendido, bem como a instrução do processo, nos termos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

Ademais, a **locação de imóvel para o funcionamento de atividades integrais do**

PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO/PA

Conselho Tutelar, não depende de qualquer outra reforma para atender aos objetivos da Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social Melgaço-PA, não gerando, portanto, outras despesas à Administração.

Orienta-se que a minuta do 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.**

Ressalta-se, contudo, que a análise final e a aprovação da minuta competem à Administração, no exercício de sua discricionariedade e responsabilidade quanto à conveniência e oportunidade do ajuste.

Frisa-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.

3- CONCLUSÃO:

O presente Parecer Jurídico possui caráter meramente opinativo, revestindo-se de natureza estritamente consultiva, não possuindo efeito vinculante quanto ao ato decisório. Esta, por sua vez, insere-se na esfera de competência exclusiva da Autoridade Administrativa Competente, a quem incumbe deliberar acerca da conveniência e oportunidade do ato administrativo, nos termos da legislação aplicável.

Presume-se, portanto, que as especificações técnicas constantes do processo,



PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO/PA

notadamente aquelas relativas ao detalhamento do objeto, suas características, requisitos e à formação do preço estimado, bem como as questões de natureza contábil, financeira e orçamentária, tenham sido regularmente definidas pelo setor competente, com base em critérios técnicos objetivos e orientados à adequada satisfação do interesse público.

Do mesmo modo, a escolha da futura contratada insere-se no âmbito de competência da área técnica responsável, por extrapolar as atribuições desta Assessoria.

Ressalte-se que determinadas observações ora consignadas possuem caráter orientativo, formuladas em prol da segurança jurídica da autoridade assessorada, a quem compete, no exercício da discricionariedade administrativa conferida por lei, avaliar a conveniência de acolhê-las.

Diante do exposto, **encaminhem-se** os autos ao **Controle Interno** para apreciação e adoção das providências cabíveis, com posterior deliberação da autoridade competente. É o parecer.

Melgaço–PA, 06 de Janeiro de 2026.

MARCOS PAULO FERREIRA DA SILVA
Advogado – OAB/PA nº 38.461