



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Colares
Poder Executivo
Unidade de Controle Interno - PMC



PARECER C.I Nº 002/2025

PROCESSO Nº 2025/1560 – SECTEL

INEXIGIBILIDADE Nº 009/2025-PMC

ASSUNTO: Locação de Imóvel para o funcionamento da Secretária Municipal de Cultura, Turismo, Esporte e Lazer - SECTEL

VALOR: R\$-3.000,00

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL: LEI Nº 14.133/2021. ANÁLISE DE CONFORMIDADE CONTROLE INTERNO. FAVORÁVEL.

I – RELATÓRIO

A presente manifestação tem por objetivo a conformidade do processo Administrativo nº 2025/1560, Inexigibilidade de Licitação Nº 009/2025-PMC a respeito da celebração de contrato de locação pela administração pública municipal, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

Os seguintes documentos são relevantes para a análise de conformidade:

- I. Documento de formalização da demanda.
- II. Declaração de inexistência de imóvel Públicos Disponíveis que atendam o Objeto.
- III Laudo de vistoria técnica;
- IV - Relatório fotográfico;
- V. laudo técnico de Avaliação do Imóvel;
- VI. documentos do imóvel título definitivo nº 0027/2024 2ª via
- VII- Documentos de habilitação do contratado;
- VIII. - Termo de referência;
- IX. Declaração de adequação orçamentária;
- X. Autorização
- XI – portaria nº 001/2024 designando agente de contratação;
- XII – Autuação;
- XIII- Minuta do Contrato
- XIV – Parece nº 171/2025-PMG.
- XV- Razão da escolha.

É a síntese do necessário.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO JURIDICA

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Colares
Poder Executivo
Unidade de Controle Interno - PMC



Da hipótese legal de inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel.
Art. 74, V da Lei 14.133/2021.

Aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, 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. A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio na promulgação da Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA.

Em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público

Há de se atentar, neste contexto, que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de licitação inexigível. Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021:

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.

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

A regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é o dever de licitar, in verbis:

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.

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Colares
Poder Executivo
Unidade de Controle Interno - PMC



§ 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.

Nos autos deste processo analisado, esta controladoria verificou que as autoridades competentes juntaram aos autos justificativa da singularidade do imóvel, avaliação prévia e certificação da inexistência de imóveis públicos vagos, atendendo ao §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021. Não sendo de responsabilidade desta assessoria opinar quanto ao mérito administrativo destes documentos.

A razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. Justificada a escolha do imóvel, por consequência, estará devidamente justificada a escolha do contratado.

A justificativa de preços, conforme já aduzido, há de ser feita mediante avaliação prévia do imóvel pela autoridade competente, que emitirá parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado.

III – DA CONCLUSÃO

Face do exposto, nos limites da análise de conformidade e excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência do ajuste, é admissível juridicamente a celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/21, desde que se atente aos preceitos jurídicos acima descritos, de forma motivada.

É o parecer. SMJ.

Colares/PA, 26 de junho de 2025.

WILZA MENDES DA SILVA
COORDENADORA GERAL DO CONTROLE INTERNO
DEC. 001/20021