



PARECER JURÍDICO

PROCESSO LICITATÓRIO N. 6/2025-002

MODALIDADE: Inexigibilidade

Objeto: Locação de um imóvel localizado na Rua JK n. 440, Centro, para funcionamento do Conselho Tutelar, Município de São Geraldo do Araguaia/PA.

I- RELATÓRIO

A Secretaria Municipal de Administração de São Geraldo do Araguaia/PA solicita a contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel localizado na Rua JK n. 440, Centro, para funcionamento do Conselho Tutelar, Município de São Geraldo do Araguaia/PA.

O imóvel pertence ao Senhor JOSE RODRIGUES DE ALMEIDA FILHO e foi identificado como o único disponível na localidade com capacidade de funcionamento do Conselho Tutelar, conforme laudo técnico e justificativa anexa.

O valor mensal da locação é de R\$ 1.518,00 (um mil, quinhentos dezoito reais), totalizando R\$ 15.180,00 (quinze mil, cento e oitenta reais) no período de 10 meses.

Juntam-se ao processo:

- 1) Autuação;
- 2) Solicitação de abertura de processo administrativo;
- 3) Solicitação de despesa n. 20250321001;
- 4) Documento de Formalização de Demanda – DFD, contendo justificativas para contratação;
- 5) Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- 6) Justificativa do preço proposto;
- 7) Justificativa singularidade do imóvel;
- 8) Razões da escolha;
- 9) Laudo de vistoria;
- 10) Declaração de inexistência de outros imóveis disponíveis com as mesmas características;
- 11) Documento de requisitos de habilitação e qualificação;
- 12) Contrato de compra e venda de imóvel que comprova a titularidade;
- 13) Despacho;



- 14) Juntada de Proposta;
- 15) Despacho;
- 16) Declaração de adequação orçamentária e financeira;
- 17) Portaria de nomeação de agente de contratação e equipe de apoio;
- 18) Autorização;
- 19) Declaração de inexigibilidade;
- 20) Despacho de processo para avaliação jurídica.

Posteriormente, os autos vieram a esta Assessoria Jurídica Municipal por forma do art. 72, inciso III, da lei 14.133/21.

Em síntese, é o que há de mais relevante para relatar.

II – APRECIÇÃO JURÍDICA

Consigne-se que a presente análise considerará tão somente os aspectos estritamente jurídicos da questão trazida ao exame desta procuradoria, partindo-se da premissa básica de que, ao propor a solução administrativa ora analisada, o administrador público se certificou quanto as possibilidades orçamentárias, financeiras, organizacionais e administrativas, levando em consideração as análises econômicas e sociais de sua competência. Com efeito, será examinada a adequação do procedimento administrativo instaurado a legislação pátria e a documentação colacionada aos autos, nos termos do § 4º do art. 53 da Lei n. 14.133/2021.

A inexigibilidade de licitação é cabível nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, quando demonstrada a inviabilidade de competição. A jurisprudência admite a aplicação da inexigibilidade na locação de imóvel, quando não existirem alternativas viáveis com as características exigidas pela Administração. No presente caso, o imóvel indicado é o único identificado com condições estruturais compatíveis com a finalidade de funcionamento do conselho tutelar, com laudo técnico atestando sua adequação.

Portanto, o fundamento para justificar a presente contratação encontra-se no art. 74, V da Lei 14.133. 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.

No que se refere a contratação direta por inexigibilidade, assim dispõe a Lei nº 14.133/2021 referente a documentação que deve instruir o procedimento. Vejamos;

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Além do mais, no que tange a inexigibilidade para locação de imóveis a lei 14.133/21 adiciona mais exigências para a instrução do processo, conforme arts. 51 e 74, § 5º da Lei 14.133/21.

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.



Art. 74. (...)

[...]

§ 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 loca do pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

O imóvel em questão está situado em região estratégica, próximo na comunidade a ser atendida, com infraestrutura adequada às necessidades do funcionamento do conselho, atendendo aos critérios de segurança, ventilação, salubridade e espaço físico mínimo exigido.

Foi anexado nos autos declaração circunstanciada sobre a inexistência de outros imóveis disponíveis com características compatíveis.

O valor mensal da locação R\$ 1.518,00 (um mil, quinhentos dezoito reais), foi considerado compatível com os preços de mercado, conforme parecer técnico emitido. O total anual R\$ 15.180,00 (quinze mil, cento e oitenta reais) encontra-se respaldo na disponibilidade orçamentária do exercício vigente. A contratação respeita o princípio da economicidade e os parâmetros do art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

III- CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando:

- A justificativa técnica da Secretaria solicitante;
- A inexistência de imóveis alternativos com as mesmas condições;
- A regularidade da documentação apresentada;
- A compatibilidade do valor da locação com os preços de mercado;

OPINA-SE FAVORAVELMENTE à contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, do Senhor JOSE RODRIGUES DE ALMEIDA FILHO, para a locação do imóvel localizado na Rua JK n. 440, Centro, para funcionamento do Conselho Tutelar, pelo valor mensal de de R\$ 1.518,00 (um mil, quinhentos dezoito reais), totalizando R\$ 15.180,00 (quinze mil, cento e oitenta reais) no período de 10 meses, com fundamento no art. 74 da Lei nº 14.133/2021.



Estado do Pará
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GERALDO DO ARAGUAIA
CNPJ: 10.249.241/0001-22



SMJ.

São Geraldo do Araguaia – PA, 07 de março de 2025.

Bruno Vinícius Barbosa Medeiros
Assessor Jurídico