



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA DO PIRIÁ – PA

Av. São Pedro - 752 – Centro / CEP: 68.618-000

CNPJ: 84.263.862/0001-05

PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 03.3.005/2025

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA DO PIRIÁ
À COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

EMENTA: LICITAÇÕES E CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS). LEGISLAÇÃO APLICÁVEL: LEI Nº 14.133/2021. ANÁLISE JURÍDICA DO PROCEDIMENTO E DA MINUTA. APROVAÇÃO.

I - RELATÓRIO

Trata-se de consulta realizada pela Comissão Permanente de Licitação, acerca do Processo Administrativo nº 03.3.005/2025, Procedimento Licitatório na Modalidade Inexigibilidade de Licitação para Locação ou Aquisição de Imóveis, cujo objeto é locação de imóvel destinado ao funcionamento do centro de atenção psicossocial (CAPS).

O feito vem a esta Assessoria Jurídica para apreciação e emissão de parecer conforme estabelece o artigo 53º, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021.

II – DA ANÁLISE JURÍDICA

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53º, I e II, da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos).

O controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade. 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



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA DO PIRIÁ – PA

Av. São Pedro - 752 – Centro / CEP: 68.618-000

CNPJ: 84.263.862/0001-05

exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

De outro lado, cabe esclarecer que não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos, nem de atos já praticados. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

Finalmente, deve-se salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

Feita a ressalva, passamos à análise estritamente jurídica do presente processo.

II.1 – PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A Lei nº 14.133/2021 estabeleceu que a fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do artigo 12º da referida lei e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, conforme previsto no caput do artigo 18º.

Verifica-se que o termo de referência foi elaborado a partir de estudo técnico preliminar, conforme elementos exigidos pelo inciso XXIII do artigo 6º da Lei 14.133/2021.

O artigo 18º da Lei nº 14.133/2021, elenca providências e documentos que devem instruir a fase de planejamento, conforme abaixo transcrito:



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA DO PIRIÁ – PA

Av. São Pedro - 752 – Centro / CEP: 68.618-000
CNPJ: 84.263.862/0001-05

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

I - A descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido;

II - A definição do objeto para o atendimento da necessidade, por meio de termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;

III - A definição das condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento;

IV - O orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação;

V - A elaboração do edital de licitação;

VI - A elaboração de minuta de contrato, quando necessária, que constará obrigatoriamente como anexo do edital de licitação;

VII - O regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala;

VIII - A modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, para os fins de seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto;

IX - A motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, e de qualificação econômico-financeira, justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio;

X - A análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;

XI - A motivação sobre o momento da divulgação do orçamento da licitação, observado o art. 24 desta Lei.

O referido dispositivo é complementado por seu parágrafo primeiro, que dispõe sobre os elementos do Estudo Técnico Preliminar. De uma forma bem abrangente, o planejamento da contratação pressupõe que a própria necessidade administrativa seja investigada, a fim de se compreender o que fundamenta a requisição administrativa.

Com relação ao ETP da contratação, este deve conter, de forma fundamentada, a descrição da necessidade de contratação, com especial atenção à demonstração do interesse público envolvido. Também é preciso que sejam abordadas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação.



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA DO PIRIÁ – PA

Av. São Pedro - 752 – Centro / CEP: 68.618-000
CNPJ: 84.263.862/0001-05

É certo que o ETP deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII, acima, conforme expressamente exigido pelo parágrafo 2º da referida norma. Quando não contemplar os demais elementos previstos no artigo 18º, parágrafo 1º, deverá a Administração apresentar as devidas justificativas. No tocante ao inciso XII, o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis/AGU apresenta diversas orientações jurídicas, a serem consultadas e observadas sempre que incidentes ao caso concreto.

Desta forma, é possível aferir claramente que os autos do processo se encontram devidamente instruídos, atendendo as exigências mínimas legais, ficando evidenciada a solução mais adequada para atendimento da necessidade pública.

II.2 – DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A pretensa contratação fundamenta-se na Lei Federal nº 14.133/2021, em seu artigo 74º, inciso V, que prevê a inexigibilidade de licitação quando há inviabilidade de competição, considerando que se trata de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, conforme documentos constantes nos autos.

Da análise do dispositivo legal supracitado, compreende-se que é inexigível a licitação quando inviável a competição e, nesta hipótese em especial, para a contratação de serviço exclusivo.

Ademais, conforme preleciona o inciso V e parágrafo 5º, do artigo 74º, da Lei nº 14.133/2021, in verbis:

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:



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA DO PIRIÁ – PA

Av. São Pedro - 752 – Centro / CEP: 68.618-000

CNPJ: 84.263.862/0001-05

- 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.

Conforme observa-se nos autos do procedimento administrativo em comento, a singularidade do imóvel fundamenta-se no conjunto de características específicas que o diferenciam de outras opções disponíveis no mercado, destacando-se por sua localização estratégica, infraestrutura compatível com as exigências legais e monetárias, e condições físicas que atendem plenamente aos critérios técnicos, logísticos e adaptativos estabelecidos pela Órgão em questão.

Prossegue aduzindo que tais atributos conferem ao imóvel uma condição de exclusividade funcional para o fim a que se destina: a excepcionalidade para funcionamento das atividades que se destina, no âmbito do objeto e programática imposta pelo Órgão. A inexistência de alternativas viáveis que reúnam os mesmos requisitos reforça o caráter singular do bem e, por consequência, a inviabilidade de competição.

No Laudo de Avaliação do Imóvel, elaborado pelo Departamento de Engenharia para a Secretaria interessada na locação, apresentou avaliação quanto ao pretense imóvel a ser locado. Nesta senda, o Departamento de Engenharia elucida que se trata de um imóvel que possui todos os cômodos e ambientes necessários e em bom estado de conservação estética e estrutural.

Desta feita, nota-se que estão preenchidos os requisitos mínimos necessários para a inexigibilidade de licitação em comento, assim como, o valor proposto pela pretensa contratada, está em conformidade com o Laudo de Avaliação do Imóvel, emitido pelo Departamento de Engenharia do município.

Diante dos fundamentos jurídicos supramencionados, entende-se que há possibilidade de prosseguimento no processo de contratação por inexigibilidade de licitação, para locação de



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA DO PIRIÁ – PA

Av. São Pedro - 752 – Centro / CEP: 68.618-000

CNPJ: 84.263.862/0001-05

imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, conforme preleciona o inciso V, do artigo 74º, da Lei nº 14.133/2021.

III – CONCLUSÃO

Ante o exposto, nos limites da análise jurídica e excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência do ajuste, o processo atende as exigências contidas na Lei nº 14.133/21, do que trata das obrigações específicas do inciso V do artigo 74º, parágrafo 5º, o que permite a esta assessoria jurídica manifestar-se favorável a realização da inexigibilidade de licitação onde há inviabilidade de competição, podendo prosseguir à contratação de fato, com a publicação do processo e seus respectivos extratos.

Concluída a análise, encaminhem-se os autos ao setor de origem, para as providências cabíveis. É o parecer.

Nova Esperança do Piriá/PA, 05 de março de 2025.

REYNNAN MOURA DE LIMA

Assessor Jurídico/PMNEP

OAB/PA 25.123