

PARECER JURÍDICO

PROCESSO	:	INEXIGIBILIDADE 6.2025-023
MODALIDADE	:	LOCAÇÃO DE IMÓVEL
PARECER	:	AGENTE DE CONTRATAÇÃO - CPL
REQUERENTE	:	

RELATÓRIO

O presente parecer tem por objetivo analisar a legalidade e fundamentação jurídica da contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Saúde da Família (PSF) do Bairro São Francisco, pelo período de 12 (doze) meses.

O processo administrativo nº 6.2025-023 contém a documentação pertinente, conforme descrito a seguir:

- Documento de formalização da demanda;
- Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- Despacho para verificação de disponibilidade orçamentária;
- Laudo de vistoria e avaliação do imóvel;
- Relatório fotográfico;
- Autorização de abertura/autuação;
- Despacho confirmando a existência de crédito orçamentário para 2025;
- Portaria designando a equipe de licitação e agente de contratação;
- Processo administrativo com autuação;
- Documentos pessoais de habilitação do locador;
- Relatório da comissão de licitação;
- Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- Resumo de proposta vencedora;
- Justificativa para escolha.

É, em síntese, o relatório.

ANÁLISE TÉCNICO-JURÍDICA

Preliminarmente, cumpre salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, no expediente encaminhado pela Secretaria Municipal.

O parecer jurídico é um instrumento fundamental para garantir a legalidade e a regularidade dos procedimentos licitatórios e das contratações públicas. Segundo a Lei nº 14.133/2021, o parecer jurídico tem um papel consultivo e preventivo, oferecendo uma análise detalhada sobre a conformidade dos atos administrativos com a legislação vigente.

Incumbe, a este órgão da Procuradoria Municipal, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito das Secretarias envolvidas nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica, financeira, econômica ou administrativa.

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 37, inciso XXI, estabelece a obrigatoriedade da licitação para as contratações realizadas pela Administração Pública, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.

A Lei nº 14.133/2021, que institui a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, prevê, em seu artigo 74, a inexigibilidade de licitação nas hipóteses em que a competição entre interessados é inviável. O inciso V desse artigo dispõe que é inexigível a licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

O § 5º do referido artigo estabelece requisitos específicos para a contratação direta com fundamento no inciso V, a saber: 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 locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

A Administração Municipal apresentou justificativa técnica para a necessidade da locação do imóvel, destacando a inexistência de imóvel público próprio que atenda às especificações requeridas para o funcionamento da Unidade de Saúde da Família no Bairro São Francisco. A Secretaria Municipal de Saúde elaborou um Termo de Referência que detalha as necessidades específicas do serviço e a adequação do imóvel proposto.

Foi apresentado laudo técnico e relatório fotográfico elaborados por profissional habilitado, demonstrando a adequação do imóvel às necessidades da Administração. O laudo técnico atesta que o imóvel possui as condições estruturais necessárias para o funcionamento da unidade de saúde, incluindo acessibilidade, ventilação, iluminação e segurança.

Foi apresentada declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto. O departamento de patrimonio da Administração consultou o banco de dados de imóveis públicos e não identificou nenhum imóvel que possua as características necessárias para o funcionamento da Unidade de Saúde da Família no Bairro São Francisco. Além disso, foi apresentada planilha demonstrativa.

O valor da locação está compatível com os praticados no mercado local, conforme avaliação anexada de responsabilidade do setor demandante, que fez levantamento de mercado para estimar o valor da contratação.

Há crédito orçamentário suficiente e regular para suportar a despesa, conforme despacho da unidade orçamentária, conforme declaração em anexo da ordenadora de despesas, bem como posterior autorização, com a consequente juntada de portaria do agente de contratação com autuação do processo administrativo.

Entretanto, condiciona o parecer à prévia juntada e/ou regularização dos seguintes elementos, que deverão estar consignados nos autos antes da assinatura do contrato, para que a contratação fique plenamente blindada juridicamente e apta à controle externo: planilha comparativa de preços de mercado (mínimo 3 imóveis comparáveis), com fontes e indicação de valores e custos de adaptação, demonstrando a compatibilidade do aluguel proposto e a vantagem/timeliness da alternativa escolhida;

A minuta contratual atende aos requisitos da Lei nº 14.133/2021, inclusive quanto às cláusulas obrigatórias do artigo 92.

O “Resumo de proposta vencedora” é a **peça sintética** que demonstra, de forma imediata, qual foi a oferta que embasou a contratação e permite a conferência da compatibilidade de preço e objeto com a justificativa de inexigibilidade (art. 74, V e §5º). Deve permitir ao controlador, ao MP e ao jurisdicionado avaliar a razoabilidade da escolha sem ter de vasculhar documentação dispersa.

Por fim, se pode concluir que o procedimento respeitou o contido na legislação vigente. Não subsistem impedimentos à realização do aditivo em análise, sendo plenamente possível a sua formalização nos termos dos fundamentos jurídicos apresentados.

CONCLUSÃO

Do exame dos autos e com base nas peças e diligências descritas, entendo que a **contratação direta por inexigibilidade** para locação do imóvel destinado à instalação da Unidade de Saúde da Família do Bairro São Francisco **é juridicamente defensável**, desde que sejam integralmente atendidas as providências formais e documentais ora indicadas

Tucuruí-PA, 11 de agosto de 2025

FRANCISCO GABRIEL FERREIRA
Procurador Municipal
Portaria nº 455/2023-GP
OAB/PA 31.096

