

PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 3.135/2026

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Saúde / Vigilância Sanitária

ASSUNTO: Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel Urbano

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. LEI Nº 14.133/2021. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A VIGILÂNCIA SANITÁRIA. ART. 74, INCISO V. REQUISITOS LEGAIS. SINGULARIDADE DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO CONDICIONANTE. NECESSIDADE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA E JUSTIFICATIVA TÉCNICA. POSSIBILIDADE JURÍDICA CONDICIONADA AO ATENDIMENTO DOS REQUISITOS.

1. RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica acerca da regularidade do processo de contratação direta, por meio de **inexigibilidade de licitação**, de imóvel destinado à instalação e funcionamento da **Vigilância Sanitária Municipal**.

O setor técnico da Secretaria Municipal de Saúde apresentou a necessidade de locação de imóvel que atenda a requisitos específicos de localização e infraestrutura, visando a eficiência do serviço público e o atendimento às normas sanitárias vigentes. Constatam nos autos a indicação do imóvel situado em [Endereço Completo], de propriedade de [Nome do Proprietário].

É o relatório. Passo à fundamentação.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A contratação em tela fundamenta-se no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que prevê a inexigibilidade de licitação quando a competição for inviável em razão das características específicas do objeto.

2.1. Do Enquadramento Legal

A Nova Lei de Licitações consolidou a locação de imóveis como hipótese de inexigibilidade, desde que as características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha:

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.

Diferente da legislação anterior (Lei nº 8.666/93), que tratava o tema como dispensa, a Lei nº 14.133/2021 reconhece que, se apenas um imóvel atende às necessidades precípuas da Administração, não há que se falar em competição.

2.2. Dos Requisitos Obrigatórios (§ 5º do Art. 74)

Para a validade da contratação direta, a Administração Municipal deve observar rigorosamente os requisitos estabelecidos no § 5º do referido artigo:

§ 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.

Nesse sentido, a doutrina reforça que a análise da inviabilidade de competição é o ponto central do parecer:

"Sugere-se que a análise do requisito da inviabilidade seja a primeira a ser feita, pois de nada importa, por exemplo, a perfeita estimativa de preços nesse processo quando não comprovada a inviabilidade de competição. Assim, essa análise é prejudicial à análise dos demais requisitos. A dúvida quanto à impossibilidade de competição é fundamento suficiente para um parecer contrário à inexigibilidade; afinal, se existe concorrência, a regra é a licitação."

2.3. Da Justificativa de Preço e Singularidade

A instrução processual deve conter o **laudo de avaliação** que comprove que o valor do aluguel está compatível com o mercado local em Jacareacanga. Além disso, a área técnica da Vigilância Sanitária deve detalhar por que outros imóveis na região não atendem às necessidades (ex: falta de acessibilidade, metragem insuficiente para laboratórios/armazenamento, localização distante do público-alvo).

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria Jurídica manifesta-se pela **possibilidade jurídica** da contratação por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, desde que a autoridade competente certifique nos autos:

1. A **avaliação prévia** do valor de mercado e do estado do imóvel;
2. A **inexistência de imóveis públicos** disponíveis;
3. A **justificativa técnica detalhada** demonstrando que as características deste imóvel específico são essenciais para o serviço da Vigilância Sanitária.

Estando a documentação em conformidade com os requisitos acima, o processo estará apto para ratificação e publicação do extrato de inexigibilidade.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Jacareacanga, 15 de abril de 2026.

EUTHICIANO MENDES MUNIZ
OAB/PA 12.665 B