



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE**  
**ASSESSORIA JURÍDICA MUNICIPAL**

## **PARECER JURÍDICO**

*Inexigibilidade de Licitação – Locação de Imóvel – CREAS*

**Processo Administrativo Nº:** 018/2026

**Inexigibilidade de Licitação Nº:** 003/2026

**Interessado:** Secretaria Municipal de Assistência Social

**Assunto:** Locação de imóvel para funcionamento do CREAS

**Fundamento Legal:** Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

**Data:** 27 de abril de 2026

### **1. RELATÓRIO**

Trata-se de análise jurídica acerca da regularidade e legalidade do procedimento de contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, cujo objeto consiste na locação de imóvel situado na Rua Maranhão, S/N, QD 54, Lote 13, Centro, Cumaru do Norte-PA, destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), equipamento integrante da rede de proteção social especial do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

O processo foi encaminhado a esta Assessoria Jurídica devidamente instruído com os seguintes elementos:

- Documento de Formalização de Demanda (DFD), contendo a motivação da necessidade e a identificação do objeto;
- Estudo Técnico Preliminar (ETP), com análise das alternativas e justificativa da solução adotada;
- Termo de Referência, especificando as condições de execução e exigências contratuais;
- Laudo de Avaliação Mercadológica (03/2026), elaborado por profissional habilitada mediante aplicação da metodologia MCDDM;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE ASSESSORIA JURÍDICA MUNICIPAL

- Certidão de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos disponíveis, expedida pela Secretaria Municipal de Administração;
- Justificativa de Preço e de Inexigibilidade de Licitação;
- Declaração de disponibilidade orçamentária e autorização da autoridade competente.

Os autos foram remetidos a esta Assessoria Jurídica para emissão de parecer, nos termos do art. 53 da Lei nº 14.133/2021, que exige manifestação jurídica prévia nos processos de contratação direta.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

---

### 2.1. Da Inexigibilidade de Licitação e seu Fundamento Legal

A contratação direta por inexigibilidade de licitação encontra amparo constitucional no art. 37, XXI, da Constituição Federal, e regulamentação específica no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), que expressamente dispõe:

*"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."*

O instituto da inexigibilidade distingue-se da dispensa de licitação, pois nesta a competição seria viável, mas o legislador a afasta por razões de conveniência ou economicidade; naquela, a própria competição é objetivamente inviável. No caso de locação de imóveis, a inviabilidade decorre da natureza singular do bem, cujas características intrínsecas – localização, infraestrutura, acessibilidade e adequação funcional – são únicas e não podem ser replicadas por outro imóvel, tornando impossível a comparação objetiva entre eventuais competidores.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE ASSESSORIA JURÍDICA MUNICIPAL

O Tribunal de Contas da União (TCU) e os Tribunais de Contas Estaduais firmaram entendimento consolidado no sentido de que a locação de imóvel específico, quando devidamente justificada a singularidade do bem e a sua imprescindibilidade para o serviço público, enquadra-se na hipótese de inexigibilidade, e não de mera dispensa de licitação (Acórdão TCU nº 1.284/2013 – Plenário, por analogia).

### **2.2. Do Cumprimento dos Requisitos Cumulativos do Art. 74, § 5º**

Além do enquadramento na hipótese legal, o art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021 impõe requisitos cumulativos específicos para a contratação de imóveis, todos devidamente atendidos no presente processo, conforme se demonstra:

#### **I. Avaliação Prévia do Bem e Atestado de Adequação (Inciso I)**

O Laudo de Avaliação Mercadológica nº 03/2026, elaborado por profissional com habilitação técnica comprovada, utilizou a metodologia MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado), reconhecida pela ABNT e amplamente aceita pela jurisprudência dos Tribunais de Contas. O laudo atestou que o imóvel apresenta boas condições de conservação, estabilidade estrutural e adequação funcional para o fim a que se destina, cumprindo integralmente a exigência legal.

#### **II. Inexistência de Imóveis Públicos Aptos (Inciso II)**

Consta nos autos certidão formal, expedida pela Secretaria Municipal de Administração, atestando a inexistência de prédios públicos vagos, disponíveis e adequados às necessidades operacionais do CREAS no município. Trata-se de requisito de ordem lógica: a Administração só pode locar imóvel particular se comprovada a ausência de alternativa pública viável. A certidão supre satisfatoriamente essa exigência.

#### **III. Justificativa da Singularidade e da Vantajosidade (Inciso III)**

A Administração demonstrou, de forma técnica e fundamentada, que a localização do imóvel no Centro do município é determinante para a eficácia do serviço social prestado pelo



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE ASSESSORIA JURÍDICA MUNICIPAL

CREAS. A proximidade de outros órgãos públicos, a facilidade de acesso por transporte coletivo e a inserção em área de maior incidência de situações de vulnerabilidade social são elementos que evidenciam a singularidade da escolha e a sua indissociabilidade do interesse público. Não se trata, portanto, de mera preferência subjetiva, mas de necessidade objetivamente justificada.

### **2.3. Da Compatibilidade e Razoabilidade do Preço**

O valor mensal pactuado de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondendo a R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais) no cômputo anual, demonstra-se compatível com o mercado local. O Laudo de Avaliação Mercadológica nº 03/2026 apurou valor de referência de R\$ 3.913,17 mensais, pelo que a contratação representa uma variação de aproximadamente 2,2% acima do valor de referência, situando-se confortavelmente dentro da margem de variação aceitável de 10% (dez por cento).

Dessa forma, restam cumpridos o princípio da economicidade, previsto no art. 11, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, bem como a exigência de justificativa de preço contida no art. 72, inciso VII, do mesmo diploma legal. A Administração demonstrou que o valor contratado é vantajoso para o erário, não configurando sobrepreço ou superfaturamento.

### **2.4. Da Disponibilidade Orçamentária e Responsabilidade Fiscal**

O Departamento de Contabilidade emitiu informação de dotação orçamentária, confirmando a existência de saldo suficiente na classificação orçamentária específica, identificada pela Ação 08.244.0024.2-077 e Natureza de Despesa 3.3.90.36.00.00. Assim, resta atendido o requisito de responsabilidade fiscal insculpido no art. 16 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), que exige a prévia indicação de recursos para fazer face às despesas contratuais.

### **2.5. Das Obrigações de Publicidade e Transparência**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE ASSESSORIA JURÍDICA MUNICIPAL

O art. 72, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021 exige que os atos de contratação direta sejam publicados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) para fins de eficácia e transparência. Adicionalmente, o art. 76 do mesmo diploma determina a publicação do extrato do ato de ratificação no Diário Oficial do Município no prazo de até 5 (cinco) dias úteis da decisão. O cumprimento dessas exigências é condição de eficácia do contrato e deve ser adotado pela Administração antes da assinatura do instrumento contratual.

### 3. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

---

Diante de todo o exposto, esta Assessoria Jurídica manifesta-se **FAVORAVELMENTE** ao prosseguimento da contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, c/c § 5º, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que o processo administrativo encontra-se devidamente instruído, tecnicamente fundamentado e em estrita conformidade com os preceitos legais e constitucionais aplicáveis.

Foram verificados: (i) o enquadramento legal na hipótese de inexigibilidade; (ii) a avaliação técnica prévia do imóvel; (iii) a comprovação da inexistência de imóveis públicos disponíveis; (iv) a justificativa objetiva da singularidade; (v) a compatibilidade do preço com o mercado; e (vi) a disponibilidade orçamentária.

Por cautela e em observância à boa prática administrativa, recomenda-se:

1. Conferência prévia da validade e regularidade de todas as certidões de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária do locador (pessoa física ou jurídica) antes da assinatura do contrato, nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133/2021;
2. Publicação do ato de ratificação da inexigibilidade no Diário Oficial do Município no prazo legal de até 5 (cinco) dias úteis, nos termos do art. 76 da Lei nº 14.133/2021;
3. Inclusão do extrato do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), cumprindo as exigências de transparência ativa previstas na legislação vigente;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE**  
**ASSESSORIA JURÍDICA MUNICIPAL**

4. Inclusão, no instrumento contratual, de cláusula prevendo o reajuste pelo IGPM/FGV ou índice equivalente, com periodicidade anual, para preservar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato ao longo do prazo de vigência;
5. Designação formal de gestor e fiscal do contrato, conforme art. 117 da Lei nº 14.133/2021, responsáveis pelo acompanhamento da execução e pela lavratura de relatórios periódicos.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Cumaru do Norte – PA, 27 de abril de 2026.

David de Alencar Sousa  
Assessoria Jurídica  
OAB/PA 36.306 / Decreto 046/2025