



PARECER JURÍDICO 2025/PROJUR

Autos do Processo Administrativo: 012/2025-SEMSA

Objeto: LICITAÇÃO
MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE
CRITÉRIO: CONTRATAÇÃO DIRETA - Base Legal: Lei 14.133/21
NATUREZA: RECURSOS PRÓPRIOS
OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL
ÓRGÃO/CONTRATANTE: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
VALOR: R\$ 1.200,00 (mensais)

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LEI Nº 14.133/2021. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PARECER A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

I - RELATÓRIO:

Trata-se de consulta encaminhada pela Secretaria Municipal de Saúde para análise e emissão de parecer jurídico atinente ao procedimento administrativo na modalidade **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, cujo objeto é a locação de imóvel para funcionamento de depósito para materiais da Secretaria Municipal de Saúde, como constar nos documentos preliminares ETP e DFD, a fim de atender as necessidades do Município de Santa Maria das Barreiras, Pará.

O processo, deverá ser está instruído com os seguintes documentos:

ITEM	DOCUMENTOS PARA ANÁLISE CONFORME LEI 14.133/2021	SIM	NÃO
1	CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS	X	
2	DFD (DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA)	X	
3	ETP (ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR)	X	
4	LAUDOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:	X	
5	JUSTIFICATIVA DO PREÇO	X	
6	TR - TERMO DE REFERÊNCIA	X	
7	RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL		X
8	JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL	X	
9	DECLARAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE PREVISÃO DE SALDO ORÇAMENTÁRIO	X	



10	ATESTADO DE DISPONIBILIDADE FINANCEIRA	X	
11	MINUTA DE CONTRATO		X
12	PROPOSTA CONFORME EXIGIDAS NO TR		X
13	RG E CPF DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL	X	
14	CERTIDÃO NEGATIVA MUNICIPAL		X
15	COMPROVAÇÃO DE NEGATIVA DE DÉBITOS COM FORNECIMENTOS DE: ÁGUA, ENERGIA		X
16	COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL		X

A presente manifestação tem por objetivo esmiuçar requisitos e ponderações a respeito da celebração de contrato de locação pela Secretaria Municipal de Assistência de Santa Maria das Barreiras/PA, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei no 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

É o breve relatório. Passamos a análise jurídica.

II - DA ANÁLISE JURÍDICA:

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limita-se à dúvida estritamente jurídica ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto à outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

III - DA FUNDAMENTAÇÃO:

O Processo Administrativo de Inexigibilidade De Licitação cujo objeto é a locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde para atender as necessidades do Município de Santa Maria das Barreiras/PA.

A priori, a Constituição Federal de 1988, em capítulo reservado aos Princípios Gerais da Atividade Econômica, notadamente em seu art. 175, condicionou a prestação de serviços públicos à realização de prévio procedimento licitatório.

De outro lado, a própria Carta Magna, em capítulo destinado à Administração Pública, ressalva casos em que a legislação infraconstitucional confere ao Poder Público a faculdade de contratar sem a necessidade de tal procedimento, conforme se depreende do inciso XXI do art. 37, abaixo transcrito:

Art. 37. Omissis[...]

XXI - ressaltados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos dalei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (grifo nosso).

De tal missão se encarregou a Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como a Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA, que regulamenta as Licitações e Contratações Públicas.

A referida Lei nº 14.133/2021, excepcionou, em seu art. 74, inciso V, a regra para a presente Licitação por procedimento de inexigibilidade, ora em razão de situações de flagrante excepcionalidade, onde a licitação, em tese, seria possível, entretanto, pela particularidade do caso, o interesse público a julgaria inconveniente, como é o caso da presente inexigibilidade, tendo em vista que só um imóvel atendeu as necessidades ora perquiridas pela Secretaria Municipal de Saúde do Município de Santa Maria das Barreiras/PA, vejamos:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I- Aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou

representante comercial exclusivos;

II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

V - aquisição ou **locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.** (grifo nosso)"
(...)

O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, que é o caso em tela, visto que só o imóvel presente no processo dispõe das características almejadas para suprir o interesse público.

Além disso, a referida Lei, através do seu § 5º do art. 74, pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, vejamos:

“§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação previa 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.”

Portanto, na leitura do ora supracitado, vemos a necessidade da administração pública de observar alguns requisitos para o seguimento do presente feito, esmiuçadas abaixo:

No que se refere ao Inciso II, do mencionado artigo, se encontra presente nos autos do



processo, a certificação de não existência de imóveis públicos disponíveis para locação nas mesmas qualidades/especificações do imóvel que constam nos autos, ou seja, apenas o imóvel ora previamente selecionado atende o objeto, concluindo portando, a necessidade de inclusão da certificação por parte da Secretaria Municipal de Saúde, pra que seja realizada futura contratação do imóvel devidamente justificada, dado a particularidade do interesse público neste caso específico.

Observa -se ainda que nos autos do processos não foi encaminhado com os seguintes documentos pertinentes:

- **RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL** - estabelece que a escolha do imóvel deve ser baseada em critérios objetivos e transparentes, visando garantir a melhor proposta para a Administração Pública, trazendo estudo como: preço, localização, condições físicas estruturais, segurança e outros;

- **PROPOSTA EM ACORDO COM O TERMO DE REFERÊNCIA** - serve para apresentar a oferta financeira de uma empresa ou organização para realizar um projeto ou fornecer bens ou serviços específicos. A proposta financeira é um documento que detalha os custos e condições financeiras para a execução do projeto ou fornecimento de bens ou serviços, neste caso para locação,;

- **CERTIDÃO NEGATIVA MUNICIPAL** - Certidão Negativa de Débitos Municipais é exigida para locação de imóvel com o poder público. Essa certidão é um documento que comprova que o imóvel ou a empresa não possui débitos pendentes com o município, garantindo a regularidade fiscal e evitando problemas futuros; e

- **COMPROVAÇÃO DE NEGATIVA DE DÉBITOS COM FORNECIMENTOS DE: ÁGUA, ENERGIA** - serve para que o poder público busque garantir que os imóveis locados estejam regularizados e não possuam débitos pendentes que possam comprometer a utilização do imóvel ou gerar responsabilidades adicionais para a administração pública.

- **MINUTA DE CONTRATO** - o processo foi encaminhado com o documento Contrato de Locação já devidamente assinado, constando **ilegalidade** na condução do processo licitatório e suas formalidades, no caso este parecer fora solicitado via correspondência eletrônica na data de 27/05/2025, data pós assinatura do contrato, devemos enfatizar que os pareceres jurídicos quanto aos processos licitatórios devem ser em sua fase interna, preparatória, o que não foi atendido;

- **COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL** - A comprovação de propriedade de imóvel visa garantir a segurança jurídica da Administração Pública, conforme a Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações) . O locador deve demonstrar ser o legítimo proprietário ou ter poderes para alugar, além de provar que o imóvel está regular.



IV - CONCLUSÃO:

Cumprе salientar que esta Procuradoria Jurídica emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnicos-administrativa. Além disso, este parecer possui caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do gestor.

Ex positis, com fulcro nas disposições normativas pertinentes, esta Procuradoria manifesta-se pela legalidade do processo administrativo em análise, **OPINANDO** pela possibilidade da Celebração do Contrato de Locação, UMA VEZ OBSERVADAS TODAS AS RECOMENDAÇÕES DESTES PARECER REFERENCIAL, CONSUBSTANCIADAS NOS ITENS QUE COMPÕEM A LISTA DE VERIFICAÇÃO CHECK LISTA ELABORADA, considera-se desnecessário o envio à Procuradoria-Geral do Estado de processos administrativos que tenham como objeto a análise dos requisitos em tela.

Destarte, recomenda-se que os presentes autos sejam encaminhados ao **CONTROLE INTERNO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DAS BARREIRAS/PA**, para análise final do trâmite processual.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Retornem-se os autos a Secretaria Municipal de Saúde para as providências cabíveis.

Santa Maria das Barreiras, Estado do Parpá, aos 06 de janeiro de 2025.

KALLIL JORGE NASCIMENTO FERREIRA
Procurador do Município
Decreto 436/2008
OAB/PA 10.103-A