



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE
ASSESSORIA JURÍDICA MUNICIPAL

PARECER JURÍDICO

Nº do Processo	016/2026
Inexigibilidade	002/2026
Interessado	Secretaria Municipal de Administração
Objeto	Locação de imóvel para funcionamento da REURB – Regularização Fundiária Urbana
Imóvel	Rua Goiás, s/n, Lote 06, Quadra 02, Bairro Novo Horizonte, Cumaru do Norte/PA
Locador	Cleusa Gonçalves Temponi – CPF nº 519.792.092-00
Valor mensal	R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)
Valor global	R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais) – 12 meses
Amparo legal	Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021
Data	Cumaru do Norte/PA, 28 de abril de 2026

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de parecer jurídico acerca da legalidade do procedimento administrativo que visa à locação de imóvel urbano, situado na Rua Goiás, s/n, Lote 06, Quadra 02, Bairro Novo Horizonte, Município de Cumaru do Norte/PA, destinado ao funcionamento da REURB – Regularização Fundiária Urbana, departamento vinculado à Secretaria Municipal de Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE ASSESSORIA JURÍDICA MUNICIPAL

A contratação pretendida enquadra-se na modalidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos:

- Documento de Formalização da Demanda (DFD) – elaborado em 20/04/2026
- Estudo Técnico Preliminar (ETP) – assinado em 23/04/2026
- Mapa de Riscos – 13 riscos mapeados e tratados
- Declaração de inexistência de imóvel público disponível – 23/04/2026
- Laudo técnico de avaliação imobiliária nº 02/2026 – Arq. Eane Rufina Silva (CAU A162566-7)
- Justificativa da contratação – assinada pelo Prefeito em 24/04/2026
- Justificativa de preço – assinada pelo Prefeito em 24/04/2026
- Dotação orçamentária – reserva de R\$ 48.000,00 confirmada pelo Contador
- Termo de Referência – assinado em 24/04/2026
- Autorização da autoridade competente (Prefeito Municipal) – 24/04/2026

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1. Da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel

A presente contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que expressamente prevê a inexigibilidade de licitação nos casos de inviabilidade de competição.

O dispositivo legal 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE ASSESSORIA JURÍDICA MUNICIPAL

A inexigibilidade de licitação, diferentemente da dispensa, não depende de limites de valor, mas da demonstração objetiva da inviabilidade fática de competição. No caso de locação imobiliária, a singularidade do bem — decorrente de sua localização, características construtivas e adequação às necessidades do serviço público — constitui o fundamento central da inviabilidade competitiva.

A doutrina administrativista consolida o entendimento de que a locação de imóvel, quando escolhido por razões objetivas de localização e adequação, configura hipótese típica de inexigibilidade, pois a competição é logicamente inviável: apenas o proprietário do bem pode ofertá-lo em locação. Nesse sentido, o Tribunal de Contas da União (TCU) tem reiteradamente admitido a inexigibilidade em hipóteses análogas (Acórdãos nº 1.116/2006 e 2.006/2014 – Plenário).

2. Da necessidade da contratação e adequação ao interesse público

A necessidade administrativa encontra-se devidamente demonstrada no DFD e no Estudo Técnico Preliminar. O município de Cumaru do Norte não dispõe de imóvel próprio com características adequadas para abrigar o departamento de REURB, conforme certifica o Secretário Municipal de Administração na Declaração de Inexistência de Imóvel Público Disponível, lavrada em conformidade com o art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

O imóvel eleito localiza-se em ponto estratégico do município, em frente à praça central, com fácil acesso ao público-alvo das ações de regularização fundiária, e próximo de instituições como Secretaria de Educação, Planejamento e Polícia Civil. A escolha, portanto, atende ao princípio da eficiência (art. 37, caput, CF/1988) e às diretrizes de planejamento da contratação estabelecidas nos arts. 18 e 19 da Lei nº 14.133/2021.

3. Da adequação e razoabilidade do preço



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE ASSESSORIA JURÍDICA MUNICIPAL

O valor da locação foi apurado mediante laudo técnico de avaliação imobiliária (Avaliação nº 02/2026), elaborado pela Arq. Eane Rufina Silva, profissional devidamente habilitada junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU A162566-7), com base na metodologia Comparativo Direto de Dados de Mercado, em estrita observância à NBR 14.653 da ABNT.

A avaliação apurou o valor venal do imóvel em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), resultando em taxa locatícia mensal de 1% (um por cento) sobre o valor venal, equivalente a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, totalizando R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais) anuais – valor aceito pelo proprietário e condizente com os parâmetros de mercado local.

A justificativa de preço confirma que o montante contratado encontra-se em patamar compatível com o mercado imobiliário de Cumaru do Norte, atendendo às exigências dos arts. 23 e 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021. Recomenda-se, adicionalmente, que o processo seja complementado com documentos fiscais ou contratos da locadora que demonstrem preços praticados em operações análogas, em atenção ao art. 7º da IN nº 73/2020.

4. Da regularidade da instrução processual

Verificou-se que o processo administrativo foi instruído em conformidade com os requisitos da Lei nº 14.133/2021, especialmente:

- Planejamento da contratação: ETP elaborado pela equipe designada pela Portaria nº 009/2024-GAB, com análise das alternativas, levantamento de mercado e demonstração dos resultados pretendidos (arts. 18 e 19 da Lei nº 14.133/2021);
- Termo de Referência detalhado: apresenta objeto, modelo de execução, gestão contratual, obrigações das partes, critérios de medição e pagamento, adequação orçamentária e foro (art. 6º, XXIII, e art. 40 da Lei nº 14.133/2021);
- Mapa de Riscos: 13 riscos identificados e tratados, com ações preventivas e de contingência definidas (art. 22, § 3º, da Lei nº 14.133/2021);
- Dotação orçamentária: reserva de R\$ 48.000,00 efetuada pela Contabilidade na rubrica 3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física, exercício 2026 (art. 11 da Lei Complementar nº 101/2000);



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE ASSESSORIA JURÍDICA MUNICIPAL

- Autorização da autoridade competente: Prefeito Municipal Celio Marcos Cordeiro autorizou o prosseguimento do processo em 24/04/2026 (art. 72, inciso I, da Lei nº 14.133/2021).

O Termo de Referência contempla, ainda, as exigências específicas da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações), com definição das obrigações do locador e da locatária, procedimento de vistoria de entrada e saída, e mecanismos de segurança da locação.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica, após análise dos documentos que instruem o Processo Administrativo nº 016/2026, **OPINA FAVORAVELMENTE** à contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para locação do imóvel situado na Rua Goiás, s/n, Lote 06, Quadra 02, Bairro Novo Horizonte, Cumaru do Norte/PA, destinado ao funcionamento da REURB – Regularização Fundiária Urbana, pelas razões a seguir sintetizadas:

- **A inexigibilidade está devidamente fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da inviabilidade fática de competição decorrente das características específicas do imóvel;**
- **A necessidade da contratação está demonstrada no DFD e no ETP, com certificação formal de inexistência de imóvel público adequado;**
- **O preço da locação foi apurado por profissional habilitado, mediante metodologia técnica reconhecida (NBR 14.653/ABNT), e está em patamar compatível com o mercado local;**
- **O processo encontra-se regularmente instruído, com planejamento, mapa de riscos, dotação orçamentária e autorização da autoridade competente;**

Cumaru do Norte/PA, 30 de abril de 2026.

David de Alencar Sousa

Assessoria Jurídica Municipal

OAB/PA 36.306 / Decreto 046/2025