



PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO/PA
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO – CPC

PARECER JURÍDICO

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. CONTRATAÇÃO DIRETA. POSSIBILIDADE. ART. 74, V, DA LEI Nº 14.133/21.

INTERESSADO: Comissão Permanente de Contratação – CPC. Prefeitura Municipal de Melgaço/PA.

ASSUNTO: Análise Jurídica acerca da possibilidade de contratação direta por inexigibilidade.

1 – RELATÓRIO:

Trata-se de consulta realizada sobre a viabilidade jurídica de contratação direta, por inexigibilidade de Licitação, a ser firmada entre a **Prefeitura Municipal de Melgaço/PA**, através da **Secretaria Municipal de Saúde**, inscrita no CNPJ sob o nº **11.530.230/0001-39** (contratante), e a Sra. **Suelem do Socorro Moraes Alves**, inscrita no CPF sob o nº **875.512.092-04** (contratada), cujo objeto do contrato corresponde a “**locação de imóvel para fins não residenciais, localizado na Rua Marechal Rondon, nº 170, CEP: 68.490-000, bairro Centro, Melgaço/PA, destinado ao funcionamento da sede dos Agentes Comunitários de Saúde – ACS, objetivando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Melgaço/PA**”, com valor mensal de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), duração de 12 (doze) meses, totalizando R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), nos autos do Processo Administrativo nº 019/2025.

A presente manifestação tem por objetivo analisar os requisitos sobre possível celebração de contrato de locação de imóvel entre a Administração e a pessoa física, com fundamento no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, através de contratação direta por

PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO/PA
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO – CPC

inexigibilidade.

O processo foi instruído com a seguinte documentação:

- Ofício nº 030/2025 da Secretaria Municipal de Saúde (Fls. 002);
- Documento de Formalização de Demanda - DFD (Fls. 003-004);
- Proposta de locação de imóvel feita pela Sra. Suelem do Socorro Moraes Alves (Fls. 005);
- Relatório de vistoria do imóvel (Fls. 006-011);
- Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis (Fls.012);
- Decreto nº 0003/2025 que dispõe sobre a nomeação do Secretário Municipal de Finanças (Fls.013);
- Termo de posse de Agente Político nº 0003/2025 (Fls. 014);
- Termo de abertura de Procedimento Administrativo nº 019/2025 (Fls. 015);
- Minuta de Estudo Técnico Preliminar – ETP da Secretaria de Finanças (Fls. 016-019);
- Estudo Técnico Preliminar – ETP da Secretaria de Finanças (Fls. 020-028);
- Análise de Risco da Secretaria de Finanças (Fls. 029-032);
- Termo de Referência (Fls. 033-043);
- Solicitação de dotação orçamentária (Fls. 044);
- Ofício nº 002-A/2025 SECONT informando sobre disponibilidade de dotação orçamentária (Fls.045);
- Declaração de adequação orçamentária e financeira e autorização da autoridade competente (Fls. 046);
- Despacho para a Comissão Permanente de Contratação (Fls.047-048);
- Decreto nº 0022/2025 que dispõe sobre a designação de agente de contratação, pregoeiro, comissão de contratação e equipe de apoio (Fls. 049-054);
- Termo de Autuação (Fls. 055);
- Convocação da Sra. Suelem do Socorro Moraes Alves para apresentação de documentações (Fls. 056)
- Documentações da contratada (Fls. 057-060)
- Parecer Técnico (Fls. 061-062);
- Despacho para o jurídico (Fls. 063-064);
- Minuta de Contrato (Fls.065-071).

Documentos da Sra. Suelem do Socorro Moraes Alves:

- Documento do imóvel (Fls.057-058);
- Documento de identificação (Fls.059);
- Comprovante de residência (Fls.060);

PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO/PA
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO – CPC

Este é o breve relatório.

Passamos agora a análise de fundamentação jurídica sobre o tema.

2-FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

Cuida-se de analisar a viabilidade jurídica sobre a possibilidade e legalidade de contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação. Preliminarmente, importante salientarmos que o exame aqui empreendido se restringe aos aspectos exclusivamente jurídicos do procedimento, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos à conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservadas à esfera discricionária do administrador público legalmente competente.

Deve-se salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data.

É importante frisar que todos os contratos administrativos firmados entre o particular e a Administração Pública, devem estar em conformidade com os preceitos da Lei nº 14.133/21 que regulamenta as normas de licitação e contratos na Administração Pública.

Em regra, a Constituição Federal determinou no Art. 37, inciso XXI, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação, como se pode extrair da transcrição da redação do dispositivo ora citado:

Art. 37. (...)

XXI - ressalvados 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 da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (grifos nossos).

A exceção consiste na contratação direta por dispensa de licitação, prevista no Art. 75, e por inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 74, ambos da Lei nº 14.133/21

Importante destacar que, a locação de imóvel junto a Secretaria Municipal de Saúde de Melgaço/PA, deve seguir os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/21, que rege as normas gerais de licitação e contratação no âmbito da Administração Pública. Considerando que a contratação pretendida é inviável a competição, é importante analisar a possibilidade de utilizar a inexigibilidade de licitação

PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO/PA
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO – CPC

com base no Art. 74 da referida Lei.

Em vista disso é que o legislador, quando da edição da Lei nº 14.133/21, previu a possibilidade de contratação direta por meio de inexigibilidade de licitação, por ser inviável a competição, nas seguintes situações:

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. (grifos nossos)

Nota-se que o citado dispositivo institui que é inexigível a licitação quando seja inviável a competição para a locação de imóvel, cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha, para esse requisito se deve observar a justificativa que demonstre a singularidade do imóvel que se pretende locar evidenciando a vantagem para a Administração Pública.

Os teóricos Renato Mendes e Bockmann Moreira entendem que “a solução (objeto) é singular quando ela é única, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ela como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular”. Ainda que exista mais de um imóvel apto, em função de suas condições de instalação e localização que atendam às necessidades da Administração, é possível a contratação por inexigibilidade, desde que a escolha seja justificada em função das peculiaridades inerentes ao imóvel, tornando necessária a sua contratação, e o preço praticado com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

A respeito, Marçal Justen Filho leciona que “será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais”. Esses atributos podem se relacionar aos aspectos da localização, como área útil disponível, e instalação, condições peculiares da construção configurando a inviabilização da competição.

Nesse sentido, se somente um único imóvel for capaz de atender à necessidade da Administração, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO/PA
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO – CPC

§ 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.

Dessa feita, a inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel, se justifica, minimamente, quando se tem vantajosidade, eficiência e adequação da contratação em função dos aspectos de localização do bem imóvel, as peculiaridades da construção e o preço compatível com o praticado no mercado, segundo avaliação prévia.

Ressalta-se que, a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa cabe ao gestor por meio dos setores técnicos competentes, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público relativo ao objeto negocial buscado.

No presente caso, a avaliação prévia evidenciou que o imóvel pretendido atende plenamente às necessidades da Administração, tanto em relação à localização e às especificidades construtivas, quanto à compatibilidade de preço com os valores de mercado. Além disso, foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que pudessem atender ao objeto da contratação, sendo o processo instruído com toda a documentação necessária.

Ademais, a locação de imóvel para fins não residenciais, localizado na Rua Marechal Rondon, nº 170, CEP: 68.490-000, bairro Centro, Melgaço/PA, destinado ao funcionamento da sede dos agentes comunitários de saúde – ACS, visa atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Melgaço/PA, sem acarretar outras despesas à Administração.

Outrossim, a minuta do instrumento contratual deve atender às determinações dos artigos 90 a 92 da Lei nº 14.133/21, contemplando todas as cláusulas mínimas exigidas pela legislação.

Portanto, esta Assessoria entende que os requisitos estabelecidos na Lei nº



PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO/PA
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO – CPC

14.133/21 foram devidamente cumpridos, não havendo qualquer óbice à formalização da contratação pretendida.

3-CONCLUSÃO:

Diante do exposto, e em razão dos argumentos acima expostos, à luz dos princípios norteadores da Administração Pública, **OPINA-SE** pela possibilidade e regularidade do **Processo Administrativo nº 0019/2025**, mediante contratação direta, caracterizada pela **Inexigibilidade de Licitação nº 009-2025**, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. O referido procedimento está em conformidade com a legislação vigente e com as normas que regem as licitações e contratos administrativos, não havendo objeções quanto à contratação, uma vez que atende aos requisitos legais e à necessidade de resguardar o interesse público envolvido.

É o parecer.

Melgaço/PA, 14 de janeiro de 2025.

FÁBIO JÚNIOR CARVALHO DE LIMA

Advogado – OAB/PA nº 25.353

UM NOVO TEMPO, UMA NOVA HISTÓRIA!