

**PARECER JURÍDICO REFERENCIAL DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 019/2025-AJURM**

**MODALIDADE:** INEXIGIBILIDADE

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº** 003-2025-000011

**ÓRGÃO INTERESSADO:** FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

**BASE LEGAL:** LEI Nº. 14.133/2021

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ESTUDOS SUPLETIVO ANTONIO VIEIRA DA SILVA - CES, ATENDENDO ASSIM A NECESSIDADE DO FUNCO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO- FME DE RIO MARIA -PARÁ.

**1- RELATÓRIO**

Trata-se de solicitação de parecer referente à possibilidade de realização de contratação direta por inexigibilidade e análise da minuta contratual, cujo objeto é a Locação de Imóvel funcionamento do Centro de Estudos Supletivo Antônio Vieira da Silva - CES, atendendo assim a necessidade do Fundo Municipal de Educação- FME de Rio Maria -Pará.

Vieram os autos do processo licitatório instruídos com seguintes documentos descritos abaixo:

- a) Documento de formalização da demanda;
- b) Termo de referência;
- c) Relatório de veículos;
- d) Declaração de inexistência;
- e) Relação de prédios próprios;
- f) Despacho para avaliação prévia;
- g) Laudo de avaliação, croqui, homogeneização de valores;
- h) Relatório Fotográfico;
- i) Despacho e Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- j) Solicitação de abertura de procedimento administrativo e autuação;
- k) Processo Administrativo de Inexigibilidade;
- l) Decreto nº 458/2025;

- m) Documentos do imóvel e pessoais do locatário;
- n) Certidões negativas do imóvel;
- o) Minuta do Contrato;
- p) Despacho à esta assessoria Jurídica para emissão de parecer jurídico;

O imóvel está localizado na Travessa 06, nº 305, entre as Avenidas 12 e 14, Lt. 06, Q. 12, Setor 02, Unidade 1, Setor Remor, Rio Maria-PA, CEP: 68530-000, pertencente ao Sr. Wilson Porfírio da Silva, inscrito no CPF nº 169.974.766-00, residente na cidade de Rio Maria-Pará.

A vigência da locação será de 11 meses, iniciando-se 01 de fevereiro à 31 de dezembro de 2025, pelo preço de R\$ 1.518,00 (mil quinhentos e dezoito reais).

É o sucinto relatório dos documentos inseridos no processo licitatório enviado para análise à esta procuradoria jurídica.

Passo a opinar.

## 2- FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

### 1.1- Da Análise jurídica:

O exame desta Procuradoria Geral se dá nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, e demais normas pertinentes à espécie, subtraindo-se análises que importem considerações de ordem técnica, financeira ou orçamentária, considerando a delimitação legal de competência do cargo, com teor elucidativo não vinculativo da Autoridade Competente.

O dever de licitar é expresso no inciso XXI do art. 37 da Constituição de 1988, vejamos:

"Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

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

Com efeito, de acordo o Supremo Tribunal Federal, a Licitação Pública possui um objetivo duplo - a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública e a garantia ao administrado de sua concorrência à contratação pretendida em igualdade de condições. Vejamos:

"A licitação é um procedimento que visa à satisfação do interesse público, pautando-se pelo princípio da isonomia. Está voltada a um duplo objetivo: o de proporcionar à administração a possibilidade de realizar o negócio mais vantajoso- o melhor negócio - e o de assegurar aos administrados a oportunidade de concorrerem, em igualdade de condições, à contratação pretendida pela administração. ( ... ) Procedimento que visa à satisfação do interesse público, pautando-se pelo princípio da isonomia, a função da licitação é a de viabilizar, através da mais ampla disputa, envolvendo o maior número possível de agentes econômicos capacitados, a satisfação do interesse público. A competição visada pela licitação, a instrumentar a seleção da proposta mais vantajosa para a administração, impõe-se seja desenrolada de modo que reste assegurada a igualdade (isonomia) de todos quantos pretendam acesso às contratações da administração. A conversão automática de permissões municipais em permissões intermunicipais afronta à igualdade - art. 5º -, bem assim o preceito veiculado pelo art. 175 da CB . ( .. ) Afronta ao princípio da isonomia , igualdade entre todos quantos pretendam acesso às contratações da administração.[ADI 2.716 , rei. min.Eros Grau, j . 29-11-2007, P,DJEd 7-3-2008.]"

A licitação é um processo utilizado pelo governo para garantir que os interesses da sociedade sejam atendidos de maneira justa e eficiente. Esse processo é guiado pelo princípio da igualdade, o que significa que todos os participantes devem ter as mesmas oportunidades de competir.

Assim, a licitação tem dois objetivos principais: primeiro, ajudar o governo a conseguir o melhor acordo possível ao contratar serviços ou adquirir produtos; segundo, garantir que todas as pessoas ou empresas interessadas tenham a chance de participar dessa competição em condições iguais.

A finalidade primordial desse processo é permitir que, por meio de uma competição ampla e justa, que envolva o maior número possível de agentes econômicos qualificados, seja alcançada a melhor solução para o interesse público. Tal abordagem assegura que a administração pública possa contratar serviços ou adquirir bens de forma eficiente e vantajosa, sempre respeitando os princípios da transparência e da igualdade de oportunidades.

Feita essas breves considerações, passa-se à análise sobre a modalidade aplicada.

## 1.2- **Da modalidade aplicada:**

Estabelece o art. 37, inciso XXI, da Carta Magna, a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para contratações feitas pelo Poder Público. No entanto, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra, ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

Sendo assim, o legislador constituinte admitiu a possibilidade de existirem casos em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando a Administração Pública a celebrar, de forma discricionária, contratações diretas sem a concretização de certame licitatório.

Apesar de ocorrer excepcionalmente, diante de situações de inviabilidade de competição, a própria lei regente estabelece hipóteses de contratação direta pela Administração, sem licitação, como no caso dos arts. 74 e 75 da Lei nº 14.133/2021. *In caso* o referido processo trata-se de a Locação de Imóvel para sediar o Centro de Estudos Supletivo Antônio Vieira Da Silva - CES, previsto no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021. Vejamos:

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 inciso V do supracitado artigo 74 da Lei de Licitações prevê a inexigibilidade de licitação para a contratação que envolva a "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha". Tal previsão aplica-se ao caso em tela, uma vez que apenas o presente imóvel possui as características desejadas para atender ao interesse público, conforme as especificações técnicas anexadas aos autos.

No que concerne aos requisitos legais para a viabilidade e instrumentalização do procedimento, estes encontram-se delineados no parágrafo 5º do artigo 74, que estabelece que:

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

I - Avaliação prévia do bem, incluindo seu estado de conservação, custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e o 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 forma, verifica-se que o objeto da presente contratação não se trata de um serviço genérico, no qual qualquer imóvel poderia satisfazer as necessidades do Fundo Municipal de Educação deste município. Trata-se, sim, de uma demanda especializada, cujo caminho para a futura celebração do contrato está devidamente justificado, dada a particularidade do interesse público neste caso específico.

Feitas essas considerações, passamos à análise dos documentos anexados no processo administrativo licitatório, a fim de verificar a conformidade com os requisitos legais e a adequação às necessidades públicas.

### **1.3- Da análise da documentação:**

Consta nos autos do processo a justificativas para locação de imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

Quanto a avaliação prévia do bem, denota-se pela relação documental acima descrita que o imóvel foi avaliado pela Comissão de avaliação de bens e imóveis no valor de R\$ 303.628,50 (trezentos e três mil seiscientos vinte e oito reais e cinquenta centavos), portanto, dentro do valor mercadológico.

O valor foi estimado conforme o Laudo de Vistoria e Avaliação de Imóvel com data de 05 de fevereiro de 2025, fixou o valor do aluguel em R\$ 1.518,00 (mil e quinhentos reais e dezoito reais), sendo, portanto, considerado compatível com o preço de mercado e pela a avaliação prévia realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis.

Quanto ao estado de conservação do imóvel, vislumbra-se pela avaliação contida nos laudos técnicos, que o imóvel está em bom estado de conservação, sem necessidade de reformas por parte desta municipalidade.

Consta nos autos a declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, bem como a relação de prédios próprios do município. Consta nos autos o Termo de Referência contendo todas as especificações do imóvel, bem como relatório do fotográfico.

No que se refere ao Estudo Técnico Preliminar, conforme artigo 72, inciso I da Lei de Licitações e Decreto Municipal nº 1.512/2024 em seu artigo art. 11, inc. XI que a elaboração dos ETP- Estudo Técnico Preliminar não será obrigatória nos casos em que a locação de imóveis cuja as características de instalação e de localização tornem necessária a sua escolha, conforme o §5º do art. 74 e art. 72, I da Lei nº 14.133, de 2021.

Desta forma, não se vislumbra a necessidade de elaboração do Estudo Técnico Preliminar por tratar-se locação de imóveis.

Verifico ainda a minuta do contrato está de acordo com as regras previstas pelo art. artigo 92 e incisos da Lei nº 14.133, de 2021, contendo as cláusulas contratuais relacionadas ao objeto;

vigência, entrega, prazos e critérios de aceitação do objeto; do valor; pagamento; dotação orçamentária, execução do contrato, encargos das partes, do reajuste; obrigações das partes, comerciais; penalidades; rescisão contratual; vedações; sanções administrativas, fiscalização e acompanhamento; alteração do contrato, aumento ou supressão, rescisão contratual, da legislação e foro.

De um modo geral e dentro dos limites de atuação desta assessora, levando-se em consideração a justificativa, o preço de aquisição do imóvel – o qual está dentro dos valores de mercado – bem como a arguida desnecessidade de gastos com reformas (item que deve ser complementado documentalmente, conforme acima descrito) entende-se que estarão satisfeitos os requisitos constantes no presente inciso legal.

Após essas considerações concluo que o processo encontra-se entendo que estão preenchidos os requisitos previstos na Lei de Licitações.

### 3- CONCLUSÃO

**ANTE O EXPOSTO**, conclui-se, salvo melhor juízo, presentes os pressupostos de regularidade jurídica dos autos, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise dessa Assessoria Jurídica.

Desta forma, entende-se pela possibilidade de inexigibilidade, pelo que se conclui e se opina pela aprovação e regularidade do processo adotado até o presente momento, estando cumpridos todos os requisitos exigidos legalmente, recomendando-se a continuidade da presente licitação haja vista a ausência de óbice jurídico para tanto.

Remeta-se os autos ao Controle Interno, após análise, encaminhem-se os autos à autoridade competente para conhecimento e adoção das providências cabíveis.

Ressalto que a autoridade administrativa deverá zelar pela correta condução do processo administrativo submetido a exame, sendo de sua inteira responsabilidade a observância às normas legais de regência.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Rio Maria, Pará, 25 de março de 2025

**Míria Kelly Ribeiro de Sousa**  
OAB/PA nº 22.807  
Assessora Jurídica  
Dec.061/2025