

PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo nº: 2025.09.25.003.

Interessado: Departamento de Licitações e Contratos Administrativos.

Assunto: Parecer Jurídico Inicial e análise de minuta de contrato, cujo objeto é Locação de 01 (um) imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura do Município de Viseu/PA.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. PROCESSO ADMINISTRATIVO, INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL. POSSIBILIDADE. HIPÓTESE DO ART. 74, III, "C", DA LEI Nº 14.133/2021.

I- Inexigibilidade de Licitação objetivando Locação de 01 (um) imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura do Município de Viseu/PA.

II – Legalidade e possibilidade. Art. 74, V, da Lei nº. 14.133/2021.

III – Pelo prosseguimento, com observância do constante no presente parecer.

01. DA COMPETÊNCIA DA PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL.

1. Preliminarmente, cumpre destacar que compete a essa procuradoria, única e exclusivamente, prestar consultoria, sendo este parecer meramente opinativo, sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos à conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira, salvo hipóteses teratológicas.

2. Dito isso, a presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53, incisos I e II do § 1º e § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC):

*Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.
§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:*

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;

(...)

§ 4º Na forma deste artigo, o órgão de assessoramento jurídico da Administração também realizará controle prévio de legalidade de contratações diretas, acordos termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços, outros instrumentos congêneres e de seus termos aditivos.

3. Sendo assim, passa-se à análise dos atos preparatórios até então realizados pela administração municipal, para fins de análise de conformidade com a Lei nº 14.133/21, e demais regulamentos.

02. RELATÓRIO.

4. Foi encaminhado a este órgão de assessoramento jurídico o presente processo administrativo para análise jurídica quanto a possibilidade de locação de 01 (um) imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura do Município de Viseu/PA.
5. Instruem os autos os seguintes documentos:
- a) *Ofício nº 232/2025/GS/SEMAGRI/PMV, encaminhado pela Secretaria Municipal de Agricultura, solicitando a informação de imóvel público vago e disponível;*
 - b) *Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis;*
 - c) *Ofício nº 233/2025-GS/SEMAGRI/PMV, da Secretaria Municipal de Agricultura, solicitando a abertura do processo administrativo, encaminhando o Documento de Formalização de Demanda- DFD;*
 - d) *Memorando nº 0376/2025/GS/SEGP, encaminhado pela Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento ao Departamento de Planejamento Técnico e Contratação Anual, solicitando a abertura do processo.*
 - e) *Memorando nº 0.102/2025-DPTCA/SEGP/PMV, encaminhado pelo Sr. Wesley Gabriel Rodrigues Cardoso, técnico de Planejamento, para a Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento, encaminhando o Estudo Técnico Preliminar-ETP e Matriz de Riscos;*
 - f) *Ofício nº 378/2025-GS/SEGP, encaminhado pela Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento para a Secretaria Municipal de Administração, solicitando o Termo de Referência;*
 - g) *Ofício nº 1.852/2025/GS/SEMAD/PMV, encaminhado pela Secretaria de Administração para a Secretaria de Gestão e Planejamento, encaminhando o Termo de Referência- TR;*
 - h) *Memorando nº 382/2025-GS/SGP, da Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento, encaminhado ao Setor de Contabilidade solicitando dotação orçamentária;*
 - i) *Memorando nº 336/2025-SC/SEFIN encaminhado pelo Setor de Contabilidade para a Secretaria de Gestão e Planejamento, encaminhando a Dotação Orçamentária;*
 - j) *Ofício nº 0391/2025/GS/SEMOB/PMV, encaminhado pela Secretaria de obras para a Secretaria Municipal de Administração, encaminhando o Laudo do Prédio, contendo:*
 - k.1) *Laudo Técnico de Vistoria do Imóvel, contendo mapa comparativo de pesquisa imobiliária;*
 - k.2) *Relatório Fotográfico do Imóvel;*
 - k.3) *Planta Baixa do Imóvel.*
 - l) *Documentos pessoais e comprovante de residência da proprietária;*
 - m) *Documentos do imóvel, tais como: certidões negativas de débito, referente a impostos, taxas ou multas e Instrumento Particular de Compra e Venda;*
 - n) *Memorando nº 0.385/2025-GS/SEGP, encaminhado pela Secretária Municipal de Gestão e Planejamento para o Departamento de Licitação e Contratos Administrativos, solicitando a Autuação de procedimento Administrativo, elaboração de Minuta de contrato;*
 - o) *Ofício de encaminhamento para esta Procuradoria;*
 - p) *Protocolo do Processo Administrativo nº 2025.09.25.003;*
 - q) *Minuta do Contrato;*
6. Portanto, observa-se que o presente processo atende a todos os elementos que a nova lei de licitação nº 14.133/2021, exige para os casos de inexigibilidade de licitação, respeitando assim os requisitos básicos para cumprir com os critérios da inexigibilidade, considerando os documentos necessários que devem instruir o processo de licitação, estão previstos no art. 72 da Lei 14.133/2021, vejamos:



Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

7. Sendo assim, em estrita observância aos preceitos legais, observa-se que os documentos existentes no processo administrativo, aparentemente, estão de acordo com os atos essenciais ao prosseguimento do feito, havendo zelo para com os princípios gerais da licitação na realização dos atos administrativos necessários a contratação pretendida.

8. Após isto, vieram os autos para esta Procuradoria Jurídica para análise.

9. É o relatório.

03. FUNDAMENTAÇÃO.

10. A Constituição Federal determina em seu art. 37, inciso XXI, a obrigatoriedade de as contratações de obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública serem precedidas de licitação, ressalvados os casos especificados na legislação. Assim, no exercício de sua competência legislativa, a União editou a Lei nº 14.133/2021, que versa sobre as normas gerais atinentes aos procedimentos licitatórios e contratos com a Administração Pública.

“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. ”

11. Como regra a Administração Pública para contratar serviços, ou adquirir produtos, ou produtos e serviços, encontra-se obrigada a realizar previamente processo administrativo de licitação, conforme previsto no dispositivo constitucional acima descrito e, segundo o art. 11 da Lei nº 14.133/2021, o processo licitatório tem por finalidade:

Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

I - assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto;

II - assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição;



III - evitar contratações com sobrepreço ou com preços manifestamente inexequíveis e superfaturamento na execução dos contratos;

IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável.

Parágrafo único. A alta administração do órgão ou entidade é responsável pela governança das contratações e deve implementar processos e estruturas, inclusive de gestão de riscos e controles internos, para avaliar, direcionar e monitorar os processos licitatórios e os respectivos contratos, com o intuito de alcançar os objetivos estabelecidos no caput deste artigo, promover um ambiente íntegro e confiável, assegurar o alinhamento das contratações ao planejamento estratégico e às leis orçamentárias e promover eficiência, efetividade e eficácia em suas contratações.

12. A matéria versada nos presentes autos objetiva a contratação de imóvel, em regime de locação, para sediar a prestação de serviços públicos essenciais, o que é regulamentado pela Lei nº 14.133, conforme Art. 2º, III:

Art. 2º Esta Lei aplica-se a:

I - alienação e concessão de direito real de uso de bens;

II - compra, inclusive por encomenda;

III - locação;

13. Como regra, o Art. 51 da referida lei previu que os casos de locação de imóveis deverão ser **precedidos de licitação** e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, vejamos:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

14. Todavia, o próprio dispositivo legal prevê na parte primeira do *caput* hipóteses de exceção, qual seja, aquela inscrita no Art. 74, inciso 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. (grifo nosso)

15. A inviabilidade de competição está intimamente relacionada com o interesse estatal a ser atendido. Nesse quesito vale destacar excerto da explicação do ilustre professor Marçal Justen Filho:

...a inviabilidade de competição ocorre em casos em que a necessidade estatal apresenta peculiaridades que escapam aos padrões de normalidade...

Isso permite afirmar que a inviabilidade de competição é uma característica do universo extranormativo mas resultante da peculiaridade da necessidade a ser satisfeita pelo contrato administrativo. Essa circunstância permite compreender a expressão “objeto singular”, que consta do inc. II do art. 25. Embora conste apenas desse dispositivo, nada impede a generalização do conceito para todos os casos de inexigibilidade. Em todos os casos de inviabilidade de competição, há um objeto singular. A singularidade consiste na impossibilidade de encontrar o objeto que satisfaz o interesse sob tutela estatal dentro de um gênero padronizado, com uma categoria homogênea. Objeto singular é aquele que poderia ser qualificado como



infungível, para valer-se de categoria da Teoria Geral do Direito. São infungíveis os objetos que não podem ser substituídos por outros de mesma espécie, qualidade e quantidade. Um objeto singular se caracteriza quando a sua identidade específica   relevante para a Administra o Pública, sendo impossível sua substitui o por “equivalentes”.

Ocorre que a singularidade do objeto nada mais reflete senão a singularidade do próprio interesse estatal a ser atendido. Ou seja, um certo objeto não pode ser substituído por outro, para fins de contrata o administrativa, por ser ele o único adequado a atender a necessidade estatal ou as necessidades coletivas.

16. Portanto, há hipóteses em que a Administra o defronta-se com a inviabilidade f tica para licitar, anuindo   lei em que   inexigível fazê-lo, a qual amolda-se no caso sob análise, consoante as informa es acostadas no bojo do procedimento administrativo, considerando que a administra o pública expressamente indica a necessidade de um imóvel com determinado número de compartimentos, em determinada região e para o atendimento de determinada finalidade, critérios estes que não puderam ser atendidos por outros imóveis, conforme constatado em diligencias realizadas.

17. Além disso, frisa-se a inexistência de imóveis públicos disponíveis para sediar as atividades administrativas.

18. Razões pelas quais a inexigibilidade de licita o amolda-se a pretensão administrativa.

19. Nas hipóteses de inexigibilidade de licita o a Lei Federal n  14.133/2021, trouxe alguns requisitos para que se possa contratar loca o de imóvel de forma direta, por meio de inexigibilidade, vejamos:

Art. 74.   inexigível a licita o quando inviável a competi o, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisi o ou loca o de imóvel cujas características de instala es e de localiza o tornem necessária sua escolha.

(...)

  5  Nas contrata es com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avalia o prévia do bem, do seu estado de conserva o, dos custos de adapta es, quando imprescindíveis às necessidades de utiliza o, e do prazo de amortiza o dos investimentos;

II - certifica o 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 Administra o e que evidenciem vantagem para ela. (grifo nosso)

20. Verifica-se então que esses são os requisitos para a contrata o de loca o de imóvel por meio de inexigibilidade de licita o:

a) Avalia o do bem;

b) *Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto;*

c) *Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel.*

21. Em relação ao item “a”, verifica-se que foi elaborado o Laudo Técnico de Vistoria de Imóvel para fins de locação, sendo sugerido para a locação o valor de R\$ 1.306,08 (mil, trezentos e seis reais e oito centavos).

22. Em relação ao item “b”, verifica-se que foi juntada “Declaração de Inexistência de Imóvel Público Vago e Disponível que atendam ao objeto”.

23. Em relação ao item “c”, verifica-se que foi juntada a justificativa junto aos seguintes documentos: Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência.

24. Com efeito, entende-se pela possibilidade de inexigibilidade de licitação, nos termos dos artigos 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/21.

25. Neste sentido entendemos que a conjuntura do caso em tela permite a inexigibilidade de licitação, nos moldes do que aqui foi exposto, tendo por certo que o gestor faz uso de seu poder discricionário, analisando a conveniência e oportunidade do ato.

04. DA MINUTA DO CONTRATO.

26. Por fim, da análise da minuta do contrato acostado aos autos entende-se que os requisitos mínimos do art. 92 da Nova Lei de Licitações e Contratos foram atendidos, havendo o atendimento aos preceitos legais, bem como a observância das minúcias necessárias a adequada prestação do serviço, conforme demanda da administração pública, dentro das especificações contidas no termo de referência.

Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;

III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;

IV - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;

VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;

VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

IX - a matriz de risco, quando for o caso;

X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;

XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;

XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;

XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;



- XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;*
- XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;*
- XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;*
- XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;*
- XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;*
- XIX - os casos de extinção.*

27. Estando, pois, o instrumento de contrato aparentando plena regularidade legal sobre suas cláusulas, conclui o que segue.

05. CONCLUSÃO.

28. 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 Procuradoria Jurídica, diante da documentação acostada aos autos, esta Procuradoria Jurídica opina pela aprovação e regularidade do processo adotado até o presente momento, estando cumpridos todos os requisitos exigidos legalmente, recomendando-se a continuidade do presente Processo de Inexigibilidade de Licitação, haja vista a ausência de óbice jurídico para tanto, restando por fim configurada a possibilidade da locação do imóvel localizado na Travessa Vertente, Viseu/PA, de propriedade do Sra. MARIA DE FATIMA NUNES DA SILVA, inscrito no CPF sob o nº 010.985.022-05, no valor mensal de R\$ R\$1.306,08 (mil, trezentos e seis reais e oito centavos).

29. Retornem os autos ao Departamento de Licitações e Contratos Administrativos.

30. Viseu/PA, 26 de setembro de 2025.

AGERICO HILDO
VASCONCELOS DOS
SANTOS:02705546294

Assinado de forma digital por
AGERICO HILDO VASCONCELOS
DOS SANTOS:02705546294

Procurador-Geral do Município de Viseu/PA
Agérico H. Vasconcelos dos Santos
Dec. nº 16/2025