COMISSÃO DE LICITAÇÃO FLS 099 RUBRICA

PARECER TÉCNICO DO CONTROLE INTERNO

Inexigibilidade de Licitação nº 005/2026

SOLICITANTE	DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS
PROCESSO	INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 005/2026 – PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2026.01.13.002
INTERESSADO	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
OBJETO	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL O QUAL SE DESTINA PARA O FUNCIONAMENTO DA SALA DO EMPREENDEDOR, PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DA PREFEITURA/SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
FUNDAMENTO	ART. 74, V E § 5º, C/C ARTS. 51 E 72 DA LEI Nº 14.133/2021
VALOR INDICADO	R$ 3.500,00 MENSAIS, CONFORME AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA MENCIONADA NOS AUTOS
FINALIDADE	ANÁLISE DA REGULARIDADE DA CONTRATAÇÃO DIRETA E INDICAÇÃO DAS PROVIDÊNCIAS ANTERIORES À FORMALIZAÇÃO CONTRATUAL

EMENTA

CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, V E § 5º, DA LEI Nº 14.133/2021. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO CONCRETA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL E DA VANTAGEM PARA A ADMINISTRAÇÃO. AVALIAÇÃO PRÉVIA. INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL. JUSTIFICATIVAS DA ESCOLHA E DO PREÇO. TITULARIDADE E REGULARIDADE DOCUMENTAL. REGULARIDADE. PROSSEGUIMENTO CONDICIONADO AO SANEAMENTO.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 100
RUBRICA

I – DA COMPETÊNCIA E DO ALCANCE

A competência do Controle Interno decorre dos arts. 31, 70 e 74 da Constituição Federal, que atribuem ao sistema de controle a verificação da legalidade, legitimidade, economicidade, eficiência e eficácia dos atos de gestão, bem como o apoio ao controle externo. No âmbito municipal, a atuação também observa as Resoluções Administrativas nº 11.410/2014 e nº 11.535/2014 do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará, além das normas locais aplicáveis.

A análise possui natureza documental, preventiva e opinativa. Não substitui as avaliações técnicas de engenharia, patrimônio, contabilidade ou gestão, nem afasta a responsabilidade dos agentes que produziram as informações e documentos integrantes do processo.

II – RELATÓRIO

Trata-se de processo de contratação direta destinado à locação de imóvel para funcionamento DA SALA DO EMPREENDEDOR, PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DA PREFEITURA/SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO.

Conforme a instrução relatada, o Setor de Patrimônio declarou não haver imóvel público disponível que atendesse à necessidade. Foram juntados Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Matriz de Riscos, Termo de Referência, indicação de dotação orçamentária, justificativas da contratação, da escolha do imóvel e do preço, autorização da autoridade competente e ato de designação do Agente de Contratação e da equipe de apoio.

A Secretaria Municipal de Obras realizou pesquisa imobiliária, vistoria e avaliação do bem. O laudo concluiu que o imóvel pode atender à finalidade pretendida, embora dependa de intervenções técnicas, e indicou o aluguel mensal estimado em R$ 3.500,00. Também foram apresentados relatório fotográfico, planta baixa e documentos pessoais, bancários, fiscais e de posse/aquisição da proprietária.

A Procuradoria-Geral opinou pela regularidade jurídica, recomendando o ajuste da minuta quanto à vigência, prorrogação, reajuste, fiscalização, garantias,

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 101
RUBRICA

foro, extinção e competência para assinatura. Ao final, os autos foram encaminhados a esta Controladoria para manifestação.

III – FUNDAMENTAÇÃO

Regra de licitar e hipótese excepcional

A regra constitucional pertinente encontra-se no art. 37, XXI, da Constituição Federal, que exige licitação para obras, serviços, compras e alienações, ressalvadas as hipóteses especificadas em lei. O art. 175 da Constituição disciplina concessões e permissões de serviços públicos e, por isso, não constitui fundamento adequado para a locação examinada.

A Lei nº 14.133/2021 estabelece, no art. 51, que a locação de imóveis deve ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, ressalvada a hipótese de inexigibilidade do art. 74, V. Esta ocorre quando as características de instalações e de localização tornam necessária a escolha de determinado imóvel, produzindo inviabilidade concreta de competição. Não basta, portanto, afirmar que o imóvel é conveniente: é indispensável demonstrar objetivamente por que seus atributos são necessários e por que outros imóveis não atendem, de modo equivalente, à demanda pública.

Requisitos específicos do art. 74, § 5º

O § 5º do art. 74 exige, cumulativamente: I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis, e do prazo de amortização dos investimentos; II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem para a Administração.

A instrução contém declaração do Setor de Patrimônio, laudo de vistoria, avaliação imobiliária e justificativas administrativas. Esses elementos atendem parte substancial dos requisitos.

Instrução da contratação direta – art. 72

O art. 72 da Lei nº 14.133/2021 determina que o processo de contratação direta contenha, conforme o caso: DFD, ETP, análise de riscos e Termo de

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 102
RUBRICA

Referência; estimativa de despesa; parecer jurídico e pareceres técnicos; demonstração da compatibilidade orçamentária; comprovação da habilitação mínima do contratado; razão da escolha; justificativa de preço; e autorização da autoridade competente.

Os autos relatados apresentam a maior parte desses documentos. Antes da assinatura, porém, deve-se confirmar a presença e validade das certidões de regularidade fiscal, social e trabalhista aplicáveis à locadora, além da consulta aos cadastros oficiais de impedimentos e sanções, no que couber. A justificativa do preço deve demonstrar claramente a metodologia da avaliação e a compatibilidade do aluguel de R$ 3.500,00 com imóveis de padrão, localização e condições semelhantes.

Titularidade e legitimidade do locador

Consta nos autos contrato de compra e venda do referido imóvel, mas, esse documento, isoladamente, pode não comprovar a propriedade imobiliária, que, em regra, se comprova mediante apresentação do registro de título no Cartório de Registro de Imóveis.

Para resguardar a Administração, **recomenda-se** juntar certidão de matrícula do imóvel ou concedido prazo para que o faça posteriormente.

Também convém verificar a regularidade cadastral e tributária do imóvel, a compatibilidade de uso com as normas urbanísticas, as condições de acessibilidade e segurança e, quando exigíveis, os documentos de prevenção contra incêndio.

A Administração não deve assumir riscos ou custos decorrentes de irregularidades preexistentes sem previsão expressa e motivada.

Minuta contratual, prazo, reajuste e fiscalização

Por se tratar de contratação direta, o instrumento a ser examinado é a minuta do contrato. A versão final deve estabelecer com precisão: prazo de vigência; possibilidade e requisitos de prorrogação; índice e data-base do reajuste anual; valor mensal e valor global estimado; obrigações de conservação e manutenção; responsabilidade por tributos, seguros, adaptações e benfeitorias;

COMISSÃO DE LICITAÇÃO FLS 103 RUBRICA

regras de restituição do imóvel; fiscalização; hipóteses de extinção; foro; sanções; e competência da autoridade signatária.

A duração deve observar os arts. 105 a 107 da Lei nº 14.133/2021 e a disponibilidade de créditos orçamentários, com demonstração, em cada prorrogação, de que as condições e o preço permanecem vantajosos. Deve ser formalizada a designação do gestor e dos fiscais, nos termos do art. 117, antes do início da execução.

Publicidade e eficácia

O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato correspondente deve ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, na forma do art. 72, parágrafo único. A divulgação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP constitui condição indispensável para sua eficácia, observado o prazo do art. 94, II, da Lei nº 14.133/2021 para contratação direta.

IV – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Controladoria-Geral manifesta-se pela REGULARIDADE da Inexigibilidade de Licitação nº 005/2026, por entender que a contratação direta pode encontrar amparo no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, desde que a inviabilidade de competição decorra efetivamente das características de instalações e localização do imóvel e sejam comprovados todos os requisitos do § 5º do mesmo artigo.

Este parecer é opinativo e se limita aos documentos apresentados, não substituindo as avaliações técnicas nem a decisão motivada da autoridade competente. É o parecer, salvo melhor juízo.

Viseu/PA, 20 de janeiro de 2026.

PAULO FERNANDES DA SILVA
Controlador-Geral do Município
Decreto nº 017/2025