COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 108
RUBRICA

PARECER TÉCNICO DO CONTROLE INTERNO

Inexigibilidade de Licitação nº 012/2026

SOLICITANTE	Departamento de Licitação e Contratos Administrativos
PROCESSO	Inexigibilidade de Licitação nº 012/2026 – Processo Administrativo nº 2026.05.18.001
INTERESSADO	Secretaria Municipal de Educação
OBJETO	Locação de 01 (um) imóvel para funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental Valdemar de Oliveira Barros, inscrito no INEP nº 15169600, na localidade de Laguinho, no município de Viseu/PA, para atender demanda da Secretaria Municipal de Educação.
FUNDAMENTO	Art. 74, V e § 5º, c/c arts. 51 e 72 da Lei nº 14.133/2021
VALOR INDICADO	R$ 1.200,00 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.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 109
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 provisório da **Escola Municipal de Ensino Fundamental Valdemar de Oliveira Barros**, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

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 e indicou o aluguel mensal estimado em R$ 1.200,00. Também foram apresentados relatório fotográfico, planta baixa e documentos pessoais, bancários, fiscais e declaração de propriedade do referido imóvel.

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

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 110
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 111
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$ 1.200,00 com imóveis de padrão, localização e condições semelhantes.

Titularidade e legitimidade da locadora

Consta declaração nos autos de que o referido imóvel é de **propriedade de Francisco João de Deus da Silva**, 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 do contrato deve estabelecer com precisão, **por exemplo**: 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

COMISSÃO DE LICITAÇÃO FLS 112 RUBRICA

benfeitorias; 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 012/2026, 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, 13 de julho de 2026.

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