



PARECER JURÍDICO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 6.2026-013-PMVX

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 059/2026

SOLICITANTE: COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

OBJETO: Locação de imóvel localizado na Rua Newton Bulamarque de Miranda nº 74, Bairro Jardim Dallacqua, Vitória do Xingu/PA, para abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Turismo do Município de Vitória do Xingu/PA.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LEI FEDERAL Nº 14.133/2021. CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ART. 74, INCISO V. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. NECESSIDADE ADMINISTRATIVA. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA. AVALIAÇÃO PRÉVIA. INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL. POSSIBILIDADE JURÍDICA.

I – RELATÓRIO

Trata-se de consulta encaminhada a esta Assessoria Jurídica pela Comissão de Contratação do Município de Vitória do Xingu/PA, para análise jurídico-formal do procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, cujo objeto é a locação de imóvel localizado na Rua Newton Bulamarque de Miranda nº 74, Bairro Jardim Dallacqua, Vitória do Xingu/PA, destinado a abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Turismo.

O procedimento foi autuado como Inexigibilidade de Licitação nº 6.2026-013-PMVX, Processo Administrativo nº 059/2026, tendo como possível locadora a Sra. LAIRE DALLACQUA MAIA, inscrita no CPF nº 042.549.212-50, pelo valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), perfazendo o valor global estimado de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

Conforme se extrai dos autos, a contratação foi motivada pela necessidade de disponibilização de espaço físico adequado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, de modo a assegurar melhores condições de atendimento ao público, organização administrativa, guarda de materiais, funcionamento das atividades internas e continuidade dos serviços públicos vinculados à política municipal de turismo.

Foram carreados aos autos, dentre outros documentos, Documento de Formalização de Demanda, Ofício nº 0019/2026-SETUR, justificativa administrativa, portaria de designação de fiscal de contrato, solicitação ao Setor de Patrimônio, manifestação acerca da inexistência de imóvel público disponível que atenda à demanda, laudo de avaliação e vistoria técnica do imóvel, proposta da proprietária, documentos pessoais da locadora, certidões de regularidade pertinentes, certidão correccional, documento relativo ao imóvel, manifestação contábil quanto à existência de dotação e saldo orçamentário, autorização da despesa e minuta dos atos de contratação direta.

É o relatório. Passa-se à análise jurídica.

II – CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS



Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limita-se à análise jurídico-formal da contratação pretendida, à luz dos elementos documentais encaminhados a esta Assessoria Jurídica, abstendo-se quanto aos aspectos eminentemente técnicos, administrativos, patrimoniais, econômico-financeiros e quanto ao juízo de conveniência e oportunidade da Administração.

A emissão deste parecer não importa em endosso ao mérito administrativo, à avaliação técnica do imóvel, à suficiência física do espaço, à adequação do valor de mercado ou à conveniência da escolha administrativa, matérias que se inserem na esfera de competência dos setores técnicos e da autoridade competente. A atuação jurídica restringe-se à verificação da compatibilidade do procedimento com as normas aplicáveis à contratação direta.

Também se registra que a análise ora realizada parte da presunção de veracidade, legitimidade e regularidade das informações técnicas, declarações, laudos, certidões e manifestações administrativas juntadas aos autos pelos setores competentes, competindo aos respectivos agentes públicos a responsabilidade pela exatidão dos dados e pela adequação técnica das informações prestadas.

Nessa perspectiva, a presente manifestação possui natureza opinativa, destinada a subsidiar a decisão da autoridade competente, não substituindo o ato administrativo de autorização, ratificação, homologação ou eventual assinatura do instrumento contratual.

III – DA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE

A Constituição Federal estabelece, como regra, a necessidade de prévio procedimento licitatório para as contratações realizadas pela Administração Pública. Todavia, a própria ordem constitucional admite hipóteses excepcionais de contratação direta, desde que previstas em lei e devidamente justificadas no processo administrativo.

No regime da Lei Federal nº 14.133/2021, a contratação direta pode ocorrer nas hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação. Na inexigibilidade, o fundamento central é a inviabilidade de competição, circunstância que pode decorrer das peculiaridades do objeto, da natureza da contratação ou de características específicas que tornem inadequada ou impraticável a comparação competitiva entre múltiplas opções.

No caso específico de aquisição ou locação de imóvel, a Lei Federal nº 14.133/2021 prevê expressamente a hipótese de inexigibilidade quando as características de instalações e de localização tornarem necessária a escolha de determinado bem.

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.

A contratação direta de imóvel, portanto, não se fundamenta apenas na vontade administrativa de contratar determinado proprietário, mas na demonstração objetiva de que o imóvel escolhido possui características próprias de localização, estrutura, dimensões, estado de conservação, acessibilidade, funcionalidade ou adequação ao serviço público que justificam sua escolha em detrimento de outros imóveis eventualmente existentes.



Além disso, o § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021 estabelece requisitos específicos para a contratação direta fundada no inciso V, exigindo que a instrução processual contemple avaliação prévia do bem, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem da contratação para a Administração.

§ 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.

Assim, para que a inexigibilidade seja juridicamente admitida, não basta a simples indicação do imóvel e do valor pretendido. É necessário que o processo demonstre a necessidade pública, a adequação do imóvel à finalidade administrativa, a compatibilidade do preço, a inexistência de imóvel público disponível e a regularidade documental mínima da pessoa a ser contratada.

IV – DA INSTRUÇÃO DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

O art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021 disciplina a instrução dos processos de contratação direta, exigindo, conforme o caso, documento de formalização de demanda, estimativa de despesa, pareceres técnico e jurídico, demonstração da compatibilidade orçamentária, comprovação dos requisitos de habilitação e qualificação mínima, razão da escolha do contratado, justificativa de preço e autorização da autoridade competente.

No presente caso, verifica-se que o procedimento foi formalmente instruído com Documento de Formalização de Demanda, por meio do qual a área requisitante apontou a necessidade de locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, descrevendo o objeto, a duração pretendida da contratação, a forma de contratação sugerida e a vinculação ao art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Também consta nos autos justificativa da Comissão de Contratação, na qual se registra que o imóvel atende às necessidades da Secretaria Municipal de Turismo, especialmente em razão de sua localização, espaço físico, distribuição interna e condições de uso institucional, havendo referência expressa ao laudo de avaliação e vistoria técnica elaborado pela equipe competente.

A justificativa administrativa destaca que o imóvel dispõe de estacionamento interno, depósito para almoxarifado, sala de recepção, área de serviço, copa/cozinha ampla, duas salas sem banheiro e uma sala com banheiro, elementos que, em tese, demonstram a aptidão funcional do bem para acomodar as atividades administrativas da Secretaria requisitante.

Consta, ainda, manifestação do Setor de Patrimônio certificando a inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda simultaneamente aos requisitos de estrutura



física, dimensionamento interno e localização necessários ao pleno desempenho das atividades da Secretaria Municipal de Turismo, o que se compatibiliza com a exigência do art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

No tocante à avaliação prévia, a instrução faz referência ao Laudo Técnico de Avaliação expedido pela equipe técnica de engenharia da SEINFRA, destinado à aferição do estado de conservação, condições estruturais, características físicas e adequação do valor da locação do imóvel situado na Rua Newton Bulamarque de Miranda nº 74, Bairro Jardim Dallacqua, em Vitória do Xingu/PA.

A participação técnica da equipe de engenharia revela-se pertinente, uma vez que a avaliação das condições estruturais do imóvel, seu estado de conservação, sua adequação ao uso pretendido e eventuais necessidades de adaptação constituem matérias de natureza técnica, cuja aferição extrapola a competência jurídica desta Assessoria.

Quanto ao preço, verifica-se que a proprietária apresentou proposta de locação no valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) para 12 (doze) meses. A Comissão de Contratação consignou que o preço é compatível com o objeto pretendido e com o valor de mercado, à luz da avaliação técnica constante dos autos.

A Contabilidade, por sua vez, manifestou-se pela existência de adequação orçamentária e financeira da despesa, compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, bem como existência de saldo orçamentário suficiente, indicando a dotação vinculada à manutenção da Secretaria Municipal de Turismo e o elemento de despesa pertinente à locação de imóveis.

Também foram relacionados na autuação documentos pessoais da locadora, certidões de regularidade, certidão correccional, certidão judicial cível, certidão de quitação eleitoral e documento relativo ao imóvel, elementos que devem permanecer válidos e compatíveis até a efetiva formalização contratual.

Dessa forma, sob o prisma jurídico-formal, a instrução processual apresenta os elementos essenciais à caracterização da hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, cabendo aos setores técnicos e à autoridade competente a confirmação final da vantajosidade, da necessidade administrativa e da adequação do imóvel ao interesse público.

V – DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA VANTAJOSIDADE

A escolha de imóvel pela Administração Pública deve ser acompanhada de motivação suficiente, demonstrando que as características do bem atendem de maneira adequada à finalidade pública pretendida. No presente caso, a finalidade indicada é a instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo de Vitória do Xingu/PA.

A justificativa constante dos autos aponta que o imóvel escolhido apresenta localização adequada, fácil acesso, estrutura interna compatível com as atividades administrativas da SETUR, ambientes destinados ao atendimento, recepção, almoxarifado, apoio operacional e demais necessidades de funcionamento da Secretaria.

A singularidade exigida pelo art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 não deve ser compreendida como exclusividade absoluta do imóvel no mercado, mas como adequação concreta daquele bem à necessidade administrativa específica, a partir de elementos objetivos de localização, estrutura, disponibilidade, custo e funcionalidade.



Assim, quando demonstrado que determinado imóvel possui condições adequadas para atender à demanda pública de forma imediata, eficiente e vantajosa, e quando inexistem imóveis públicos disponíveis que satisfaçam as mesmas necessidades, revela-se juridicamente possível a contratação direta por inexigibilidade, desde que os demais requisitos legais estejam observados.

No que tange à vantajosidade, a análise jurídica limita-se a verificar a existência de justificativa e de avaliação técnica nos autos. A conclusão acerca da compatibilidade do valor do aluguel com o mercado local e com as condições do imóvel compete ao setor técnico responsável pela avaliação, à Comissão de Contratação e à autoridade competente, que detêm melhores condições de aferir a realidade local e os parâmetros econômicos aplicáveis.

Registra-se, contudo, que eventuais custos de adaptação, adequação, manutenção, água, energia elétrica ou outros encargos assumidos pela Administração devem estar devidamente previstos no contrato e compatíveis com o interesse público, devendo a Administração evitar assunção genérica de obrigações não estimadas ou que possam comprometer a avaliação de vantajosidade da contratação.

VI – DA MINUTA CONTRATUAL, PUBLICIDADE E PROVIDÊNCIAS POSTERIORES

A formalização da contratação deverá observar as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, em especial quanto à forma escrita do contrato, identificação das partes, descrição clara do imóvel, finalidade pública da locação, prazo de vigência, valor mensal, condições de pagamento, obrigações do locador e da Administração, responsabilidade por tributos, encargos, água, energia, conservação, reparos, adaptações, rescisão, fiscalização e demais cláusulas necessárias à adequada execução contratual.

Recomenda-se que o instrumento contratual discipline expressamente a responsabilidade por despesas ordinárias e extraordinárias, eventuais adequações necessárias à utilização do imóvel, condições de entrega e devolução do bem, possibilidade de vistoria, dever de conservação, hipóteses de rescisão e obrigações da locadora quanto à manutenção da titularidade/posse legítima do imóvel durante a vigência contratual.

Após a autorização da autoridade competente e a assinatura do contrato, deverão ser observadas as exigências de publicidade e transparência aplicáveis às contratações regidas pela Lei nº 14.133/2021, inclusive divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, quando cabível, bem como nos demais meios oficiais adotados pelo Município.

Também se recomenda a manutenção, nos autos, de toda a documentação que serviu de suporte à contratação direta, especialmente laudo de avaliação, manifestação do Setor de Patrimônio, justificativa da escolha do imóvel, comprovação de preço, certidões da locadora, documento do imóvel, autorização da autoridade competente, contrato assinado e comprovantes de publicação.

VII – CONCLUSÃO

Diante do exposto, restrita a presente análise aos aspectos jurídico-formais do procedimento, esta Assessoria Jurídica opina pela possibilidade de prosseguimento da Inexigibilidade de Licitação nº 6.2026-013-PMVX, Processo Administrativo nº 059/2026,



Estado do Pará
MUNICÍPIO DE VITÓRIA DO XINGU
PODER EXECUTIVO
Assessoria Jurídica do Município



com fundamento no art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, visando à locação do imóvel localizado na Rua Newton Bulamarque de Miranda nº 74, Bairro Jardim Dallacqua, Vitória do Xingu/PA, pertencente à Sra. LAIRE DALLACQUA MAIA, para abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Turismo do Município de Vitória do Xingu/PA.

A conclusão favorável fundamenta-se na documentação constante dos autos, especialmente na demonstração da necessidade administrativa, na justificativa da escolha do imóvel, na avaliação prévia do bem, na certificação de inexistência de imóvel público disponível, na proposta apresentada, na manifestação contábil quanto à existência de saldo orçamentário e na autorização da autoridade competente.

Ressalva-se que a presente manifestação não substitui a análise técnica do imóvel, a aferição de preço de mercado, a conferência da regularidade dominial/possessória do bem, nem o juízo de conveniência e oportunidade da autoridade competente, devendo tais aspectos permanecer sob responsabilidade dos setores administrativos e técnicos competentes.

Recomenda-se, por fim, que antes da assinatura do contrato sejam conferidas a validade das certidões juntadas, a regularidade documental da locadora, a identificação do imóvel, a compatibilidade das cláusulas contratuais com a proposta e com o laudo de avaliação, bem como a posterior publicação/divulgação dos atos exigidos pela legislação aplicável.

Retornem-se os autos à Comissão de Contratação para adoção das providências cabíveis.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Vitória do Xingu/PA, 22 de abril de 2026.

PAULO VINICIU SANTOS MEDEIROS
Assessor Jurídico do Município
OAB/PA nº 30.994