



PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 062/2026.

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 012/2026.

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR, VISANDO ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL RESPONSÁVEL PELA ASSISTÊNCIA E PROTEÇÃO DOS DIREITOS DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE DO MUNICÍPIO DE CURUÁ/PA.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 74, INCISO V, DA LEI 14.133/21. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR, VISANDO ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL RESPONSÁVEL PELA ASSISTÊNCIA E PROTEÇÃO DOS DIREITOS DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE DO MUNICÍPIO DE CURUÁ/PA. ANÁLISE DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL.

RELATÓRIO

Trata-se de pedido encaminhado a esta Assessoria Jurídica a emissão de parecer conclusivo a respeito da legalidade do procedimento, ocasião em que encaminha para análise a instrução processual, referente à celebração de contrato mediante inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado ao funcionamento do conselho tutelar, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal responsável pela assistência e proteção dos direitos da criança e do adolescente do Município de Curuá/PA.

O pedido foi encaminhado através do Agente de Contratação do Município para análise e parecer.

Os autos vieram instruídos com os seguintes documentos:

- DOD – Documento de Oficialização de Demanda;



- Requerimento de levantamento do patrimônio imobiliário;
- Certificação de Disponibilidade ou Indisponibilidade de Imóveis Públicos;
- Memorando nº 060/2026 – Requerimento de Laudo Técnico;
- Laudo de Avaliação Locatícia;
- Despacho – Encaminhamento do laudo de avaliação;
- Despacho – Proposta para locação de imóvel;
- Termo de aceite;
- Juntada de termo de aceite e documentos de habilitação;
- Documentos de habilitação;
- Justificativa técnica da singularidade do imóvel;
- Ofício nº 142/2026 – Pedido de confirmação de disponibilidade orçamentária;
- Resposta da contabilidade;
- Termo de declaração de disponibilidade orçamentária;
- Declaração de adequação orçamentária e financeira;
- Termo de Referência;
- Justificativa do preço;
- Razão da escolha do contratado;
- Designação do fiscal;
- Autorização do Ordenador;
- Decreto nº 009/2025 – nomeação do cargo de Secretária;
- Ofício nº 146/2026 – solicitação de abertura do processo;
- Despacho – autorização de abertura;
- Termo de autuação do processo;
- Minuta do contrato;
- Despacho para assessoria jurídica;
- Despacho para o Controle Interno;
- Declaração de Inexigibilidade de Licitação;
- Termo de adjudicação/homologação;
- Extrato de inexigibilidade de licitação;
- Convocação para celebração do contrato.

Posteriormente, os autos vieram a esta Assessoria Jurídica Municipal por forma do art. 72, inciso III, da lei 14.133/21.



É o breve relatório.

ANÁLISE JURÍDICA

Consigne-se que a presente análise considerará tão somente os **aspectos estritamente jurídicos do processo licitatório** da questão trazida ao exame desta Assessoria Jurídica, partindo-se da premissa básica de que, ao propor a solução administrativa ora analisada, o Administrador Público se certificou quanto às possibilidades orçamentárias, financeiras, organizacionais e administrativas, levando em consideração as análises econômicas e sociais de sua competência.

Com efeito, será examinada a adequação do procedimento administrativo instaurado à legislação pátria e a documentação colacionada aos autos, nos termos do artigo 72, inciso III da Lei n. 14.133/2021.

DO PROCEDIMENTO DA CONTRATAÇÃO DIRETA – ART. 72 DA LEI 14.133/2021.

Preliminarmente, cumpre destacar que as contratações diretas, abrangendo tanto as hipóteses de dispensa quanto de inexigibilidade de licitação, dependem da observância de procedimento administrativo formal, devendo ser regularmente instruídas em conformidade com o artigo 72 da Lei nº 14.133/2021. Referido dispositivo estabelece os elementos mínimos indispensáveis à formação do processo administrativo:

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 forem 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.

No que se refere à instrução do procedimento de contratação direta, verifica-se o atendimento ao art. 72, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que os autos se encontram instruídos com o Documento de Formalização da Demanda – DOD e o respectivo Termo de Referência, documentos que delimitam a necessidade administrativa, o objeto e as condições da contratação.

Ressalta-se que a redação do referido inciso, ao mencionar o estudo técnico preliminar, admite a interpretação de que o ETP não constitui documento obrigatório em toda e qualquer contratação. Não obstante, esta Assessoria Jurídica recomenda, como boa prática de planejamento, que o Estudo Técnico Preliminar seja elaborado também nas contratações diretas, sempre que compatível com a natureza e a complexidade do objeto, ou, caso ainda não possua, regulamente a matéria para delimitação de quais casos serão abrangidos pela presença do Estudo Técnico Preliminar nas contratações diretas.

Outrossim, o inciso II determina que a estimativa de preço deva ser feita nos moldes do art. 23 da Lei 14.133/2021. No caso em questão, a contratação é feita para a locação de um imóvel, logo, a avaliação do valor do bem deve ser feita por especialista no ramo, configurando um meio idôneo para fundamentar o preço estimado, de acordo com o §4º do artigo 23:



Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

§ 4º **Nas contratações diretas por inexigibilidade** ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, **ou por outro meio idôneo.**

No que se refere ao atendimento dos incisos II e VII do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, verifica-se que o processo se encontra devidamente instruído com Laudo de Avaliação do Imóvel, elaborado por profissional de engenharia, no qual foi realizada a avaliação técnica do bem e delimitado o respectivo valor estimado de locação.

O referido documento constitui elemento apto a subsidiar a estimativa da despesa, exigida pelo inciso II do art. 72, uma vez que estabelece, mediante avaliação técnica, o valor de mercado para a contratação pretendida. Do mesmo modo, o laudo fornece suporte à **justificativa de preço**, prevista no inciso VII do mesmo dispositivo, permitindo à Administração aferir a compatibilidade do valor proposto para a locação com o valor atribuído ao imóvel a partir de critérios técnicos de avaliação.

Dessa forma, considerando que o valor estimado da contratação encontra respaldo em laudo técnico de avaliação subscrito por profissional competente, entende-se, sob o aspecto formal, pelo cumprimento dos incisos II e VII do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, encontrando-se devidamente demonstradas nos autos tanto a estimativa da despesa quanto a justificativa do preço da contratação.



Quanto ao disposto no inciso IV do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, verifica-se que o processo se encontra instruído com **Termo de Declaração de Disponibilidade Orçamentária**, por meio do qual foi confirmada a existência de disponibilidade orçamentária para suportar as despesas decorrentes da contratação pretendida.

Nesse sentido, a manifestação do setor contábil demonstra a existência de previsão de recursos orçamentários compatíveis com o compromisso a ser assumido pela Administração, atendendo à exigência legal pertinente às contratações diretas. Dessa forma, diante da documentação constante dos autos, considera-se suprido o requisito previsto no art. 72, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, não se identificando, quanto a esse aspecto, óbice ao prosseguimento do procedimento.

Em relação à verificação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínimos necessários – inciso V, em análise, a contratada cumpre majoritariamente as exigências. Todavia, quanto à regularidade documental do imóvel, verifica-se que os autos estão instruídos com declaração de posse, amparada em termo de doação devidamente formalizado e com assinaturas autenticadas em cartório, documento que confere suporte à situação possessória apresentada no processo.

Não obstante, visando conferir maior segurança jurídica à contratação e à situação dominial do bem, esta Assessoria RECOMENDA que sejam adotadas as providências cabíveis para a regularização formal da propriedade, inclusive mediante a realização do competente inventário para consequente regularização registral do imóvel, de modo que a titularidade passe a estar devidamente refletida perante a contratada.

No que se refere à razão da escolha do contratado, exigida pelo art. 72, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, verifica-se que a Administração apresentou justificativa específica nos autos, consignando que o imóvel apresenta características adequadas e compatíveis com as necessidades do Conselho Tutelar do Município de Curuá/PA.

Nesse sentido, considerando a justificativa constante dos autos acerca das características do imóvel que determinaram sua escolha, entende-se atendido o requisito previsto no art. 72, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da análise específica dos pressupostos estabelecidos pelo art. 74, inciso V e § 5º, da mesma Lei para a configuração da inexigibilidade de licitação destinada à aquisição ou locação de imóvel.



Por fim, quanto à exigência prevista no art. 72, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, verifica-se que o processo se encontra devidamente instruído com a autorização da autoridade competente para a realização da contratação direta, demonstrando a anuência administrativa quanto ao prosseguimento do procedimento de inexigibilidade. Dessa forma, diante da autorização expressamente constante dos autos, considera-se atendido o requisito previsto no art. 72, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021.

DA CONTRATAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL – ART. 74, INCISO V, §5º DA LEI 14.133/2021.

Superada a análise da regularidade formal da instrução processual, passa-se ao exame dos pressupostos específicos da hipótese de contratação direta para a demanda em tela. No caso em apreço, a inexigibilidade de licitação encontra fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, dispositivo que autoriza a contratação direta para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha:

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.

Em sequência, o §5º do artigo 74 apresenta os requisitos que devem ser atendidos quando a contratação estiver fundamentada na inexigibilidade para aquisição ou locação de imóveis:

§ 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.

Em relação ao inciso I, o processo está instruído com **laudo técnico** feito pelo engenheiro responsável que avalia o estado da estrutura física do imóvel, o que representa o cumprimento do primeiro elemento exigido para contratação de locação de imóvel via inexigibilidade de licitação.

No que se refere ao inciso II do § 5º do art. 74, verifica-se que o processo se encontra instruído com **Certidão de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis**, demonstrando que a Administração procedeu à verificação da inexistência de bens imóveis pertencentes ao Poder Público que se apresentem disponíveis e aptos a satisfazer a necessidade administrativa objeto da contratação.

Quanto ao inciso III, identifica-se nos autos a presença de **justificativa técnica acerca da singularidade do imóvel**, na qual são apresentadas as motivações que fundamentam a escolha do bem pela Administração, especialmente quanto à sua adequação às necessidades administrativas. Diante disso, consideram-se atendidos, no presente momento, os requisitos previstos nos incisos II e III do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

Isto posto, não vislumbramos óbices quanto a presente contratação, visto que o processo se encontra instruído com os requisitos exigidos para locação de imóvel via inexigibilidade de licitação, nos moldes do §5º, do art. 74.

CONCLUSÃO

Frisando-se que a análise é feita sob o prisma estritamente jurídico-formal do procedimento de contratação, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico-



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
ASSESSORIA JURÍDICA
CNPJ: 41.068.863/0001-88

administrativa, sendo de responsabilidade dos gestores envolvidos as informações prestadas.

Por fim, ressalta-se que compete ao Município, antes da formalização da contratação, regularmente verificar a regularidade imobiliária do imóvel objeto da locação, adotando as providências administrativas que entender cabíveis para resguardar o interesse público e a segurança jurídica da contratação.

Diante do exposto, considerando a análise da documentação que instrui os autos e o atendimento aos requisitos aplicáveis à contratação direta por inexigibilidade, especialmente aqueles previstos nos artigos 72 e 74, incisos V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, esta Assessoria Jurídica OPINA pelo prosseguimento do feito, desde que sejam observadas e atendidas às ressalvas e recomendações consignadas ao longo deste parecer, especialmente aquelas destinadas ao aprimoramento da instrução processual e à maior segurança jurídica da contratação.

Salvo o melhor juízo, é o parecer que submeto à apreciação superior.

Curuá/PA, 16 de Setembro de 2026.

FELIPE DE LIMA
RODRIGUES

GOMES:96232510259

Assinado de forma digital por
FELIPE DE LIMA RODRIGUES
GOMES:96232510259
Dados: 2026.09.16 16:41:46
-03'00'

FELIPE DE LIMA RODRIGUES G.
Assessoria Jurídica - OAB/PA n.º 21.472