



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 152/2026

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Saúde

OBJETO: Locação de imóvel urbano destinado à instalação do Centro de Especialidades, para funcionamento dos serviços de Fisioterapia e Psicologia.

FUNDAMENTO: Inexigibilidade de Licitação – art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

I – RELATÓRIO

Vieram os autos a esta **Assessoria de Procedimentos Jurídicos** para análise quanto à possibilidade jurídica de contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, visando à locação de imóvel urbano destinado à instalação do Centro de Especialidades da Secretaria Municipal de Saúde, com espaços adequados para os serviços de Fisioterapia e atendimentos de Psicologia.

Conforme consta do Estudo Técnico Preliminar, a Administração identificou a necessidade de imóvel localizado na sede do Município, com área construída entre 150 m² e 180 m², contendo, no mínimo, duas salas para atendimento psicológico, sala para atendimento privado de Fisioterapia, sala ampla para atendimento geral de Fisioterapia, banheiro, cozinha e recepção.

O ETP registra que foi analisada a possibilidade de utilização de imóvel público próprio, tendo a Divisão de Material e Bens informado a inexistência de prédio municipal desocupado que atendesse às características necessárias. Em seguida, foi realizado o Chamamento Público para Locação de Imóvel nº 03/2026, destinado à prospecção do mercado imobiliário, do qual resultou uma única proposta considerada apta à avaliação. O imóvel indicado está situado na Avenida 22 de Abril, nº 763, Bairro Cristo Rei, Laguna Carapã/MS, sendo disponibilizada para locação área construída de 172 m², mediante valor mensal de R\$ 5.000,00, totalizando R\$ 60.000,00 para o período inicial de 12 meses.

A solicitação de contratação baseia-se no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), e Decreto Municipal regulamentador nº 09/2024 e DECRETO Nº 83/2024, DE 12 DE ABRIL DE 2024.

O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos, dentre outros:



AV. Mate N.º 650 - Fone: (67) 3438-1202 e 3438-1192 Erva
CEP 79920-000 – Laguna Carapã - MS
Email:gabinete@lagunacarapa.ms.gov.br – site: www.lagunacarapa.ms.gov.br



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

- A) Documento de formalização de demanda;
- B) Despacho Secretária de Administração;
- C) CI da Central de Suprimentos e Serviços para a Divisão de Material e bens;
- D) CI da divisão de Material e Bens para a Central de Suprimentos e Serviços;
- E) Edital de Chamamento público para locação de imóvel nº 03/2026;
- F) Publicação do Edital - diário oficial Assomasul Edição: nº 4166 de 27/08/2026;
- G) Envelope contendo a proposta e documentos;
- H) Ata da sessão para recebimento e abertura envelope;
- I) Resultado do chamamento público e publicação no diário oficial Assomasul Edição: nº 4180 de 17/09/2026;
- J) Despacho da coordenadoria de suprimentos e serviços para a Comissão de Avaliação;
- K) Laudo Técnico de avaliação do imóvel;
- L) Laudo de vistoria do imóvel;
- M) Relatório fotográfico;
- N) Despacho da Superintendente para Coordenadoria de Planejamento e Estudo;
- O) Estudo Técnico Preliminar;
- P) Termo de Referência;
- Q) Minuta do Contrato e anexos;
- R) Solicitação de compra;
- S) Quadro comparativo;
- T) Pesquisa de preço;
- U) Mediana de preço na cotação;
- V) Memorando da Coordenadoria de planejamento e Estudo para a coordenadoria de Contabilidade;
- W) Pedido de Bloqueio de dotação;
- X) Comprovante de Bloqueio de dotação;

É o relatório.

II – DELIMITAÇÃO DA ANÁLISE JURÍDICA

A presente manifestação tem natureza **estritamente jurídica e opinativa**, limitando-se à análise da legalidade da contratação pretendida à luz dos documentos apresentados nos autos e da legislação aplicável.



AV. Mate N.º 650 - Fone: (67) 3438-1202 e 3438-1192 Erva
CEP 79920-000 – Laguna Carapã - MS
Email: gabinete@lagunacarapa.ms.gov.br – site: www.lagunacarapa.ms.gov.br



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

Não compete a esta Assessoria substituir os setores técnicos responsáveis pela avaliação do imóvel, engenharia, arquitetura, contabilidade, orçamento, patrimônio, pesquisa de mercado ou fiscalização contratual, razão pela qual as conclusões técnicas e administrativas constantes dos autos permanecem sob responsabilidade dos respectivos agentes e setores competentes.

III – DA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE

A Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece, em seu art. 74, inciso V, que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nas hipóteses de **aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha**.

No caso em análise, o objeto consiste na locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Especialidades da Secretaria Municipal de Saúde, com características físicas e localização previamente definidas pela Administração em razão das necessidades dos serviços públicos de saúde.

O ETP demonstra que foram consideradas alternativas para atendimento da demanda, inclusive a utilização de imóvel público próprio, a qual foi afastada diante da informação de inexistência de prédio municipal desocupado com as características necessárias.

Também foi realizada prospecção do mercado imobiliário mediante o Chamamento Público nº 03/2026, tendo sido identificado imóvel compatível com as exigências estabelecidas.

Dessa forma, **em tese, mostra-se juridicamente possível o enquadramento da contratação no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, desde que mantidos nos autos os elementos que demonstrem a adequação do imóvel, a justificativa da escolha e a vantagem para a Administração.

IV – DOS REQUISITOS DO § 5º DO ART. 74 DA LEI Nº 14.133/2021

Nas contratações fundamentadas no art. 74, inciso V, a Lei nº 14.133/2021 exige, em seu § 5º, a observância de requisitos específicos.

4.1. Avaliação prévia do imóvel



AV. Mate N.º 650 - Fone: (67) 3438-1202 e 3438-1192 Erva
CEP 79920-000 – Laguna Carapã - MS
Email: gabinete@lagunacarapa.ms.gov.br – site: www.lagunacarapa.ms.gov.br



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

O inciso I do § 5º exige avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações eventualmente imprescindíveis e do prazo de amortização dos investimentos.

Conforme informado no ETP, foi realizada vistoria pela **Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis**, com emissão do respectivo relatório de avaliação.

Assim, o requisito encontra-se, segundo os elementos apresentados, atendido, sem prejuízo da responsabilidade da Comissão quanto ao conteúdo e à conclusão de sua avaliação técnica.

4.2. Inexistência de imóvel público disponível

O inciso II do § 5º exige a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

O ETP registra que foi realizada consulta à Divisão de Material e Bens, tendo o setor informado não existir imóvel público próprio, desocupado e compatível com as características exigidas para a instalação do Centro de Especialidades.

Considera-se, portanto, atendido o requisito, desde que a respectiva manifestação administrativa permaneça formalmente juntada aos autos.

4.3. Singularidade do imóvel e vantagem para a Administração

O inciso III do § 5º exige justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado e evidenciem a vantagem para a Administração.

No caso concreto, a escolha está relacionada às características necessárias ao funcionamento integrado dos serviços de Fisioterapia e Psicologia, à localização na sede municipal e à configuração física do imóvel.

O ETP registra que o imóvel possui **172 m² disponibilizados para locação**, contendo os ambientes necessários ao atendimento da demanda.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

Além disso, houve prospecção do mercado por meio de chamamento público, circunstância que reforça a demonstração de que a Administração buscou identificar alternativas existentes antes de promover a contratação.

A existência de uma única proposta, isoladamente, não constitui fundamento suficiente para a inexigibilidade. Contudo, conforme expressamente consignado no ETP, a conclusão decorre do **conjunto dos elementos de planejamento**, especialmente da inexistência de imóvel público disponível, da prospecção aberta do mercado e da identificação de imóvel que atende às características estabelecidas pela Administração.

Nesse contexto, mostra-se juridicamente possível reconhecer o atendimento do requisito, condicionando-se a formalização à manutenção nos autos dos documentos que comprovem a adequação do imóvel e a justificativa de sua escolha.

V – DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O ETP informa que o valor proposto pelo proprietário foi de **R\$ 5.000,00 mensais**, totalizando **R\$ 60.000,00 para o período inicial de 12 meses**.

Consta dos autos avaliação realizada pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, tendo sido registrado que o valor se encontra condizente com os preços praticados no mercado imobiliário local.

A justificativa do preço deverá permanecer devidamente documentada no processo, especialmente mediante o relatório/laudo de avaliação e demais elementos utilizados pelo setor técnico competente.

Registra-se que a presente manifestação jurídica **não substitui a avaliação técnica do imóvel nem a análise de compatibilidade do preço**, cuja responsabilidade permanece atribuída ao setor competente.

VI – DA INSTRUÇÃO DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

O art. 72 da Lei nº 14.133/2021 estabelece os documentos que devem instruir o processo de contratação direta.

Assim, antes da formalização da contratação, deverá ser assegurada a presença, conforme aplicável ao caso concreto, dos seguintes elementos:



AV. Mate N.º 650 - Fone: (67) 3438-1202 e 3438-1192 Erva
CEP 79920-000 – Laguna Carapã - MS
Email: gabinete@lagunacarapa.ms.gov.br – site: www.lagunacarapa.ms.gov.br



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

- a) documento de formalização da demanda;
- b) Estudo Técnico Preliminar;
- c) Termo de Referência ou documento equivalente;
- d) estimativa da despesa;
- e) parecer jurídico;
- f) comprovação da disponibilidade orçamentária;
- g) comprovação dos requisitos de habilitação e qualificação exigidos;
- h) razão da escolha do imóvel e do contratado;
- i) justificativa de preço;
- j) autorização da autoridade competente;
- k) minuta do instrumento contratual; e
- l) demais documentos exigidos pela legislação municipal aplicável.

Deverá, ainda, ser observado o rito previsto no **Decreto Municipal nº 09/2024**, bem como as disposições do **Decreto Municipal nº 83/2024**, que regulamenta a seleção de imóveis para locação.

VII – DA HABILITAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Antes da contratação, deverá ser conferida e, se necessário, atualizada a documentação referente ao proprietário e ao imóvel, especialmente:

- documento comprobatório da titularidade do imóvel;
- matrícula imobiliária atualizada;
- documentos pessoais ou constitutivos do proprietário;
- certidões de regularidade fiscal e demais certidões exigíveis;
- comprovação da inexistência de impedimentos para contratar com a Administração;
- documentos relativos à regularidade do imóvel, quando exigíveis;
- laudo/relatório de avaliação do imóvel;
- documentação decorrente do Chamamento Público nº 03/2026.

Eventuais documentos com prazo de validade expirado deverão ser renovados antes da assinatura do contrato.

VIII – DO TERMO DE REFERÊNCIA E DO INSTRUMENTO CONTRATUAL



AV. Mate N.º 650 - Fone: (67) 3438-1202 e 3438-1192 Erva
CEP 79920-000 – Laguna Carapã - MS
Email: gabinete@lagunacarapa.ms.gov.br – site: www.lagunacarapa.ms.gov.br



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

A contratação deverá ser formalizada mediante **contrato administrativo**, contendo as cláusulas necessárias à adequada disciplina da locação, inclusive objeto, prazo, valor, forma de pagamento, obrigações das partes, responsabilidades, fiscalização, hipóteses de alteração e extinção, sanções, condições de entrega e demais disposições pertinentes.

O ETP prevê vigência inicial de **12 (doze) meses**, admitida a prorrogação nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, observadas as condições legais e a demonstração da vantajosidade da manutenção da contratação.

Deverá também ser observado o prazo máximo de **30 (trinta) dias para entrega do imóvel**, conforme previsto no planejamento.

IX – DA PREVISÃO NO PLANEJAMENTO

Conforme registrado no Estudo Técnico Preliminar, a contratação encontra-se prevista no **Plano de Contratações Anual – PCA do exercício de 2026**, estando referenciada no planejamento municipal.

X – DA PUBLICIDADE E EFICÁCIA

Após a autorização da contratação direta pela autoridade competente e a formalização do instrumento, deverão ser observadas as regras de publicidade previstas na Lei nº 14.133/2021 e na regulamentação municipal aplicável, inclusive quanto à divulgação dos atos da contratação direta no **Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP**, quando exigível, bem como nos demais meios oficiais pertinentes.

XI – RECOMENDAÇÕES

Diante da análise dos documentos apresentados, recomenda-se, antes da assinatura do contrato:

1. verificar a manutenção da validade de toda a documentação do proprietário e do imóvel;
2. confirmar a titularidade do imóvel mediante documentação atualizada;





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

3. manter nos autos o relatório/laudo da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis;
4. manter a manifestação da Divisão de Material e Bens acerca da inexistência de imóvel público disponível que atenda às necessidades da Administração;
5. juntar a documentação referente ao Chamamento Público nº 03/2026;
6. formalizar a justificativa da escolha do imóvel e do locador;
7. manter devidamente demonstrada a compatibilidade do valor de R\$ 5.000,00 mensais com a avaliação realizada;
8. comprovar a existência de disponibilidade orçamentária para suportar a despesa;
9. verificar a regularidade fiscal e demais condições de habilitação do contratado;
10. elaborar e conferir a minuta do contrato administrativo, observando os requisitos da Lei nº 14.133/2021 e da regulamentação municipal;
11. obter a autorização da autoridade competente para a contratação direta;
12. promover a devida publicidade dos atos da contratação, nos termos da legislação aplicável.

As recomendações acima possuem caráter preventivo e destinam-se a assegurar a adequada instrução processual, não significando, por si só, impedimento à continuidade do procedimento.

XII – CONCLUSÃO

Diante do exposto, **esta Assessoria de Procedimentos Jurídicos opina pela possibilidade jurídica de prosseguimento da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, para locação do imóvel situado na Avenida 22 de Abril, nº 763, Bairro Cristo Rei, Laguna Carapã/MS, destinado à instalação do Centro de Especialidades da Secretaria Municipal de Saúde.

A manifestação favorável fundamenta-se nos elementos constantes do Estudo Técnico Preliminar, especialmente na demonstração da necessidade administrativa, na análise das soluções disponíveis, na inexistência de imóvel público adequado, na realização de prospecção do mercado por meio do Chamamento Público nº 03/2026, na avaliação do imóvel e na justificativa apresentada para sua escolha.

A contratação deverá observar, contudo, **as recomendações consignadas neste parecer e a conclusão da instrução processual**, especialmente quanto à documentação do imóvel e do locador, comprovação da disponibilidade orçamentária, justificativa da escolha, justificativa do preço, autorização da autoridade competente e publicidade dos atos.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

Ressalva-se, por fim, que o presente parecer possui natureza **opinativa e não vinculante**, limitando-se aos aspectos jurídicos da contratação, não abrangendo juízos de natureza técnica, patrimonial, de engenharia, contábil, orçamentária ou de avaliação de mercado, cuja responsabilidade compete aos respectivos setores e agentes públicos.

É o parecer.

Laguna Carapã/MS, 07 de outubro de 2026.

FABIANE
LAZAROTO
FERNEDA
00842715908
Fabiane Luzia de C. Ferneda

Assinado digitalmente por FABIANE
LAZAROTO FERNEDA.00842715908
DNI (C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC
DIGITAL MULTIPLA G1,
OU=22428028000178, OU=presencial,
OU=Certificado PF-A3, CN=FABIANE
LAZAROTO FERNEDA.00842715908
Razão: Eu sou o autor deste
documento
Localização: sua localização de
assinatura está
Data: 2026.10.07 15:05:10
Versão: 1.0

OAB 23.723-B/MS

Assessoria de Procedimentos Jurídicos