



GOVERNO MUNICIPAL
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

PARECER SIGA Nº PM-PAR-2026/02649

Assunto:

Processo nº PM-ADM-2026/06185

PARECER JURÍDICO

I – RELATÓRIO

Trata-se de processo a pedido da Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social (SEMCIAS), tendo por objeto a locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV) – Horto Florestal, pretendendo-se a contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A necessidade decorre das deficiências estruturais do imóvel atualmente ocupado pelo serviço, apontadas no Processo nº PM-ADM-2025/05100 e no respectivo Laudo Técnico, que evidenciam o comprometimento das condições de segurança e de funcionalidade da unidade, tornando imperiosa a sua realocação.

O feito encontra-se instruído, entre outras peças, com: Documento de Formalização da Demanda; Justificativa para Abertura de Processo Administrativo; Estudo Técnico Preliminar; Justificativa das Quantidades; Laudo de Vistoria Predial do imóvel a ser locado (Rua Walter Hubacher, nº 808), subscrito por engenheiro civil habilitado e acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº 1320260066929; Pesquisa Imobiliária e Laudo de Avaliação Mercadológica; certidões cadastrais e fiscais do imóvel; Razão da Escolha do Contratado; Justificativa da Inexigibilidade de Licitação; Termo de Referência; e despachos de bloqueio orçamentário e de encaminhamento a esta Procuradoria.

O imóvel eleito situa-se na Rua Walter Hubacher, nº 808, Centro, Nova Andradina /MS, com 1.600,00 m² de terreno e 388,50 m² de área construída, a cerca de 800 metros da atual unidade do serviço. O valor mensal da locação é de R\$ 6.488,00, correspondendo a R\$ 77.856,00 para a vigência inicial de 12 (doze) meses e a R\$ 45.416,00 para o período de junho a dezembro de 2026, objeto do bloqueio orçamentário, com previsão no Plano de Contratações Anual (PCA/PNCP).

Vieram os autos a esta Procuradoria-Geral, na forma do art. 53 c/c o art. 72, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, para o controle prévio de legalidade da contratação direta pretendida. É o relatório.

É o relatório. Passa-se à análise.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA



Assinado com senha por CAMILA APARECIDA PROCÓPIO BONATTO.
Data: 03/07/2026 11:30:14 - Documento Nº: 700675-2939 - consulta à autenticidade em
<https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=700675-2939>



PMPAR202602649A

GOVERNO MUNICIPAL
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

A presente análise restringe-se aos aspectos jurídico-formais da contratação, não adentrando o mérito administrativo, técnico ou de conveniência e oportunidade, cuja responsabilidade recai sobre os gestores e a equipe técnica que instruíram os autos (art. 8º, § 1º, da Lei nº 14.133/2021). As conclusões técnicas — notadamente as constantes do Estudo Técnico Preliminar, do Laudo de Vistoria e da Razão da Escolha do Contratado, quanto à adequação e à singularidade do imóvel — são adotadas como premissas desta manifestação, competindo à autoridade e aos setores técnicos assegurar sua veracidade e suficiência.

II.1 – Do regime jurídico da inexigibilidade para locação de imóvel (art. 74, V, e § 5º)

A regra constitucional é a da prévia licitação (art. 37, XXI, da Constituição Federal), constituindo a contratação direta exceção de interpretação estrita e motivação reforçada. A inexigibilidade pressupõe a inviabilidade de competição (art. 74, caput, da Lei nº 14.133/2021).

Quanto à locação de imóvel, o art. 51 da Lei nº 14.133/2021 exige, como regra, prévia licitação e avaliação do bem, ressalvada a hipótese do art. 74, inciso V, segundo o qual é inexigível a licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

Para essa hipótese, o § 5º do art. 74 impõe três requisitos cumulativos: (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 que evidenciem vantagem para a Administração.

II.2 – Da singularidade do imóvel e da inviabilidade de competição (§ 5º, III)

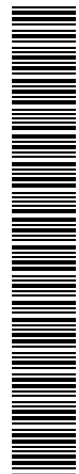
A singularidade exigida pelo art. 74, V, não se confunde com a mera preferência pelo imóvel mais barato ou pela opção comparativamente mais vantajosa. Como assenta a doutrina especializada, a inexigibilidade se caracteriza quando, ainda que exista mais de uma solução potencial no mercado, mostra-se inviável estabelecer critérios objetivos de comparação e julgamento entre propostas, seja porque um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados de instalação e localização, seja porque somente ele atende, de modo satisfatório e simultâneo, ao conjunto de necessidades da Administração.

No caso concreto, a instrução demonstra que os requisitos do imóvel foram definidos previamente pela Administração, em função das peculiaridades do serviço socioassistencial, e não a partir das características do bem posteriormente selecionado. A Razão da Escolha do Contratado e a Justificativa das Quantidades explicitam a necessidade de manutenção da unidade no território de referência do SCFV Horto Florestal, requisito que decorre da própria lógica de territorialização da Política Nacional de Assistência Social, uma vez que os usuários residem predominantemente naquela região, de modo que a localização não configura simples conveniência, mas condição técnica indispensável à execução da política pública.

A prospecção imobiliária concentrou-se, inicialmente, no Bairro Horto Florestal, sendo ampliada para área imediatamente contígua apenas após constatada a inexistência, naquele território, de imóvel apto a reunir, simultaneamente, os requisitos de área, funcionalidade, estrutura, acessibilidade e disponibilidade exigidos. Nesse contexto,



Assinado com senha por CAMILA APARECIDA PROCÓPIO BONATTO.
Data: 03/07/2026 11:30:14 - Documento Nº: 700675-2939 - consulta à autenticidade em
<https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=700675-2939>



PMPAR202602649A

GOVERNO MUNICIPAL
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

identificou-se o imóvel da Rua Walter Hubacher, nº 808, situado a aproximadamente 800 metros da unidade atual, o que preserva o vínculo territorial com o público atendido.

A Administração consignou, de forma expressa e motivada, que os demais imóveis pesquisados não constituíram alternativas efetivas de contratação, tendo servido exclusivamente como parâmetro para aferição da compatibilidade do valor locatício com o mercado, e que o imóvel eleito foi o único a reunir, de forma concomitante, o conjunto de atributos indispensáveis ao funcionamento do serviço.

Sob o prisma do controle de legalidade, a motivação da singularidade e da inviabilidade de competição encontra-se presente, coerente e amparada nos elementos técnicos dos autos, atendendo ao art. 74, caput e § 5º, III, da Lei nº 14.133/2021.

II.3 – Da avaliação prévia do bem e da compatibilidade de preço (§ 5º, I)

O requisito da avaliação prévia encontra-se atendido pelo Laudo de Vistoria do imóvel a ser locado, subscrito por engenheiro civil habilitado e acompanhado da respectiva ART, que examina, de forma setorizada, o estado de conservação da edificação — estrutura, cobertura, instalações hidrossanitárias e elétricas, revestimentos, esquadrias, acessibilidade e segurança contra incêndio —, concluindo pela aptidão do imóvel ao uso institucional pretendido, desde que executadas as adequações apontadas. A compatibilidade do valor locatício com o mercado, por sua vez, restou demonstrada pela Pesquisa Imobiliária e pelo Laudo de Avaliação Mercadológica constantes dos autos.

Registra-se, todavia, que o Laudo de Vistoria de fls. 74-120, aponta a necessidade de adequações para o uso institucional, em especial quanto à acessibilidade (NBR 9050) e à segurança contra incêndio (regularização perante o Corpo de Bombeiros), além de reparos de manutenção predial.

Destacamos que o parecer do engenheiro civil sobre o imóvel foi de que, “o mesmo possui potencial para atendimento da finalidade institucional pretendida, desde que executadas as adequações necessárias para atendimento das exigências de acessibilidade, segurança contra incêndio, manutenção predial e demais intervenções apontadas no relatório”.

Para o pleno atendimento do art. 74, § 5º, I, recomenda-se que a Administração estime os custos de tais adaptações e defina, de forma expressa no instrumento contratual, a responsabilidade por sua execução — do locador ou da locatária — harmonizando-se essa constatação com a assertiva de ocupação imediata constante das justificativas, sem prejuízo do prosseguimento.

II.4 – Da inexistência de imóvel público disponível (§ 5º, II)

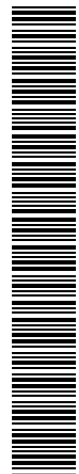
A Administração declarou, na Justificativa da Inexigibilidade, que procedeu à verificação quanto à existência de imóvel público apto ao objeto, não tendo sido identificado bem do patrimônio municipal que reunisse as características estruturais, dimensionais, funcionais e de localização indispensáveis ao serviço, preenchendo o requisito do art. 74, § 5º, II.

II.5 – Da instrução do processo e da habilitação do contratado

A instrução observa, no essencial, os elementos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, contando com documento de formalização da demanda, estudo técnico preliminar, termo de referência, estimativa de despesa, razão da escolha, justificativa de preço e indicação



Assinado com senha por CAMILA APARECIDA PROCÓPIO BONATTO.
Data: 03/07/2026 11:30:14 - Documento Nº: 700675-2939 - consulta à autenticidade em
<https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=700675-2939>



PMPAR202602649A

GOVERNO MUNICIPAL
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

da dotação orçamentária, com previsão no Plano de Contratações Anual, Laudo técnico do imóvel, informação de ausência de imóvel público apto ao objeto.

No que concerne à comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e de regularidade fiscal (art. 72, VIII), e considerando que o imóvel pertence ao Espólio de Maurílio Xavier de Mendonça, cumpre que, previamente à ratificação e à assinatura do contrato, a Secretaria responsável confira a existência nos autos da: (a) certidão de matrícula atualizada do imóvel a ser locado; (b) comprovação da regular representação do espólio — inventariante nomeado e, sendo o caso, alvará judicial autorizando a locação; e (c) certidões de regularidade fiscal.

II.6 - Ressalvas

Assim, temos que cabível o deferimento do pedido, todavia, condicionado ao cumprimento das exigências contidas no parecer/laudo técnico do setor de engenharia (fls. 74-120), que alertou sobre a necessidade de adaptações de acessibilidade e de segurança contra incêndio apontadas no Laudo de Vistoria e definição expressa, no contrato, da responsabilidade por sua execução (art. 74, § 5º, I).

Destacamos ainda, que, secundariamente, o engenheiro civil assinalou a necessidade de manutenção predial e determinadas intervenções de reparos no imóvel, razão pela qual recomendamos seja elaborada a estimativa de custos das adaptações e reparos e que conste no Contrato que a responsabilidade pela execução e custeio ficará a cargo do locador, proprietário do imóvel, conforme artigo art. 74, § 5º, I.

III – CONCLUSÃO

Ante o exposto, observadas as ressalvas acima, manifestamos FAVORAVELMENTE, ao deferimento da contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, por se encontrarem demonstrados nos autos, a necessidade administrativa de alteração do local para continuidade da política pública; a singularidade do imóvel a ser locado; a inviabilidade de competição; a avaliação prévia do bem e a compatibilidade do preço com

Cumpridas as recomendações condicionantes e observadas as secundárias, nada obstará, sob o aspecto jurídico-formal, a ratificação da contratação direta pela autoridade competente, com a subsequente divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma dos arts. 72, parágrafo único, e 94 da Lei nº 14.133/2021.

É o Parecer.

Nova Andradina, 03 de julho de 2026.

Camila A P Bonatto
PROCURADOR
Departamento de Prestação de contas para TCMS



Assinado com senha por CAMILA APARECIDA PROCÓPIO BONATTO.
Data: 03/07/2026 11:30:14 - Documento Nº: 700675-2939 - consulta à autenticidade em
<https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=700675-2939>



PMPAR202602649A