

PARECER JURÍDICO

Parecer n. 215/2025-AJEL

ASSUNTO: Parecer sobre regularidade do Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação: Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Departamento de Vigilância em Saúde do Município de Xinguara/PA.

REFERÊNCIA: Processo Administrativo nº 128/2025/PMX
Inexigibilidade nº 042/2025/FMS/PMX

1. DO RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica do Processo Administrativo nº 128/2025/PMX, referente à Inexigibilidade de Licitação nº 042/2025/FMS/PMX, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, cujo objeto é a locação de imóvel para abrigar o Departamento de Vigilância em Saúde da Secretaria Municipal de Saúde, com o objetivo de atender à demanda da rede pública de saúde do Município de Xinguara/PA.

O procedimento foi encaminhado a esta assessoria jurídica instruído com os seguintes documentos:

- a) Documento de Formalização da Demanda –DFD elaborado pela gestora da Secretaria Municipal de Saúde;
- b) Proposta de Preços;
- c) Cotações com Estimativas de Preços;
- d) Declaração de Previsão Orçamentária;
- e) Declaração de Adequação Orçamentária;
- f) Laudo de Avaliação do Imóvel;
- g) Decreto de Nomeação de Comissão de Avaliação de Imóveis;
- h) Portaria de nomeação da Comissão de Licitação;
- i) Termo de Autuação;
- j) Requisitos de Habilitação;
- k) Documentos do Imóvel;
- l) Documentos de Habilitação do(a) Contratado(a);

m) Termo de Inexigibilidade;

n) Minuta do Contrato;

É o relatório, passo a fundamentar.

2. ANÁLISE JURÍDICA

2.1 Da Modalidade de Inexigibilidade de Licitação

A Lei n. 14.133/2021 prevê, em seu art. 74, inciso V, a possibilidade de contratação direta por **inexigibilidade de licitação** para locação de imóveis quando as condições de localização e instalação condicionarem a escolha, desde que comprovado ser a opção mais vantajosa para a Administração.

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 inviabilidade de competição está demonstrada pela ausência de imóveis públicos adequados e disponíveis para instalação do Departamento de Vigilância em Saúde, conforme declarado formalmente pela Secretaria. A necessidade de um imóvel com estrutura suficiente, localização acessível e compatibilidade com as finalidades institucionais foi atestada.

A escolha do imóvel se deu com base em suas condições específicas de localização e de infraestrutura, considerando também a insuficiência da estrutura física atual da Secretaria Municipal de Saúde para comportar tal Departamento. A localização central do imóvel contribui para o adequado acesso dos usuários da

rede pública e para o bom funcionamento das atividades administrativas e operacionais.

2.2. Da Justificativa da Necessidade da Contratação

A justificativa apresentada pela Secretaria Municipal de Saúde destaca que a instalação do Departamento de Vigilância em Saúde exige um novo espaço físico com maior capacidade, dada a insuficiência de imóveis próprios e a ampliação das atividades do setor. Trata-se de demanda essencial para o bom funcionamento da política municipal de saúde pública, considerando que tal departamento desempenha atividades estratégicas relacionadas à prevenção, controle de doenças e vigilância sanitária.

Dessa forma, evidencia-se o interesse público relevante e a urgência administrativa, o que ampara a adoção da contratação direta por inexigibilidade.

2.3. Da Avaliação Técnica e Compatibilidade do Valor

O imóvel ofertado para locação foi submetido a laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado, que considerou critérios como localização, área útil, condições estruturais, segurança, acessibilidade e compatibilidade com o uso pretendido.

Segundo o laudo técnico, o valor proposto pelo locador, de R\$ 6.072,00 (seis mil e setenta e dois reais) mensais, por um período de 12 meses, embora ligeiramente acima da média de mercado, não configura valor abusivo, situando-se dentro de uma margem aceitável de variação, especialmente diante da baixa oferta de imóveis com tais características no município.

O estudo de mercado revelou **baixa oferta de imóveis com características semelhantes no município de Xinguara, e alta taxa de ocupação**, fatores que justificam a opção feita pela Administração.

Ademais, a avaliação técnica reconhece que, apesar da sobreposição moderada em relação ao preço médio praticado, o valor se justifica diante da localização privilegiada, estado de conservação, área construída e demais atributos que se mostram adequados para as finalidades pretendidas pela Administração.

Com efeito, ainda que o valor esteja ligeiramente acima da média de mercado, a vantajosidade administrativa permanece configurada diante dos atributos funcionais do imóvel e da escassez de alternativas semelhantes, não se configurando sobrepreço ou prejuízo ao erário.

2.4 Da Regularidade Documental da Parte Contratada

A contratada apresentou a documentação comprobatória exigida pelos arts. 62 e 63 da Lei nº 14.133/2021, estando em conformidade com os requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal, trabalhista, qualificação técnica e econômico-financeira, na forma estabelecida pela legislação aplicável.

2.5 Da Regularidade e Disponibilidade Orçamentária

A contratação está amparada por dotação orçamentária específica, conforme declarado pela unidade orçamentária competente. Houve demonstração da previsão na Lei Orçamentária Anual de 2025, além da devida declaração de adequação orçamentária e financeira, nos termos da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

Cumprе destacar que a contratação prevê vigência inicial de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação nos termos da legislação aplicável.

3. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, constata-se que o Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 042/2025/FMS/PMX, referente à locação de imóvel para instalação

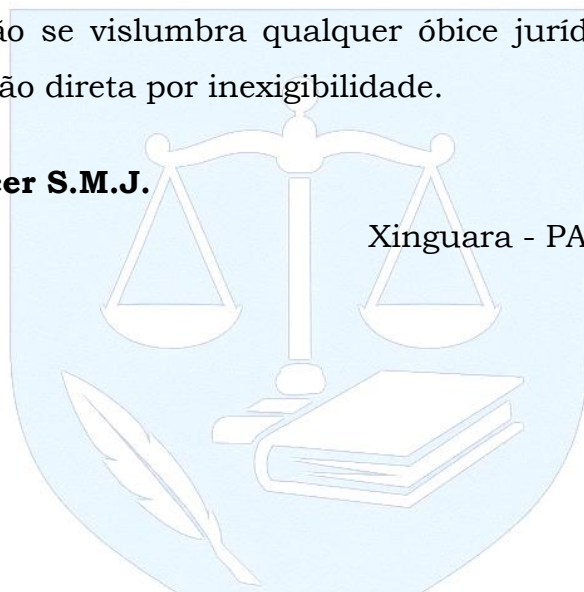
do Departamento de Vigilância em Saúde do Município de Xinguara – PA, foi instruído de forma adequada, com a devida motivação da escolha, demonstração da inviabilidade de competição, avaliação técnica do imóvel, compatibilidade do preço com o mercado local, regularidade documental e orçamentária, nos moldes do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Ressalte-se que a instrução processual foi devidamente formalizada, contendo justificativa da escolha, demonstração de inviabilidade de competição, laudo técnico de avaliação, documentação completa da parte contratada, adequação do valor à realidade e comprovação de disponibilidade orçamentária.

Assim, não se vislumbra qualquer óbice jurídico à continuidade do processo de contratação direta por inexigibilidade.

É o Parecer S.M.J.

Xinguara - PA, 23 de junho de 2025.



Nilson José de Souto Júnior

Assessor Jurídico em Licitações

OAB/PA nº 16.534

Contrato Administrativo nº 009/2025