DESPACHO PARA ANÁLISE JURÍDICA DA CONTRATAÇÃO

DADOS DO PROCESSO	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO:	2608.2/2026
MODALIDADE:	Contratação por Inexigibilidade
ÓRGÃO REQUISITANTE:	Secretaria Municipal de Finanças
OBJETO:	**Locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, para armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários, bens e demais itens utilizados pelos diversos setores e unidades administrativas do Município, nos termos da Lei nº 14.133/2021.**
VALOR ESTIMADO:	- Valor Mensal: R$ 16.000,00 (Dezesseis mil reais) - Valor Global: R$ 192.000,00 (Cento e noventa e dois mil reais)

Encaminho a essa egrégia Procuradoria Jurídica os autos do processo administrativo em acima referenciado, para controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação, nos termos do Art. 53, da Lei 14.133/2021, *in verbis*:

> Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.
>
> § 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:
>
> I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;
>
> II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;

Sendo o que dispomos para o momento reiteramos nossos mais sinceros votos de estima e consideração.

Balsas - MA, 11 de setembro de 2026.

Caroline Alves Ribeiro
Secretária Municipal de Licitações e Contratos

PREFEITURA DE BALSAS
AVANÇO E OPORTUNIDADE

SLC
Secretaria Municipal
de Licitações e Contratos

FLS.: 000092

PARECER JURÍDICO

PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo: 2608.02/2026.
Requerente: Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária.
Assunto: Contratação de empresa ou pessoa física, via dispensa de licitação, para locação de imóvel que acolherá o depósito da Administração.

DIREITO ADMINISTRATIVO – LICITAÇÃO PÚBLICA – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – ARTIGO 74, INCISO V, DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOLHER O DEPÓSITO DA ADMINISTRAÇÃO. VIABILIDADE JURÍDICA.

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de análise jurídica de processo que visa à contratação, por inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel destinado a abrigar o depósito da Administração Municipal de Balsas, para armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários, bens e demais itens utilizados pelos diversos setores e unidades administrativas do Município.

Conforme descrito no termo de referência, o imóvel em questão é apontado como a única opção capaz de atender às necessidades da Administração Municipal, em razão de suas características estruturais e localização.

A justificativa apresentada inclui declaração do Diretor de Compras, vinculada à Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, informando que foi realizada uma busca minuciosa no mercado local, e nenhum outro imóvel atende plenamente aos requisitos necessários.

O valor mensal da locação é de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), totalizando R$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais) anuais. O processo contém

000094

laudo de avaliação mercadológica para atestar a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado local.

É o breve relatório.

II – FUNDAMENTOS

II.1. DA REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO

O procedimento licitatório destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

Em regra, a Constituição Federal determinou no art. 37, inciso XXI, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação. No tocante aos processos licitatórios, observa-se a aplicabilidade e vigência da Lei Federal nº 14.133/21, que é a norma que trata dos procedimentos licitatórios e contratos com a Administração Pública, Direta e Indireta.

Assim, em se tratando das contratações feitas pelo Ente Público, deve-se observar a impessoalidade, a eficiência, a publicidade, a moralidade e a legalidade, de forma a se realizar qualquer contratação em vista de se despender o erário público da forma mais eficiente e que melhor atenda o interesse público, o que se consubstancia no alcance da proposta mais vantajosa.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, prevê a inexigibilidade de licitação quando inviável a competição, incluindo hipóteses de locação de imóveis destinados às finalidades específicas da Administração Pública. O referido artigo dispõe:

> 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.

(...)

§ 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.

No caso em tela, observa-se que o imóvel será utilizado como depósito da Administração do Município de Balsas, e a localização e as características do imóvel atendem às necessidades específicas da Administração.

Com base no § 5º acima delineado, foram observados o cumprimento dos requisitos no caso em análise:

1. **Avaliação prévia do bem:** O imóvel localizado na Av. Padre Alcides Zanella, foi avaliado previamente quanto à sua estrutura, estado de conservação e custos de eventuais adaptações, sendo considerado adequado e vantajoso para atender às necessidades da Administração Municipal, conforme Laudo Técnico de Avaliação e Condição Estrutural e Laudo de Avaliação.
2. **Inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis:** Foi certificada, por meio de declaração emitida pelo Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos, a inexistência de imóveis pertencentes ao patrimônio público que atendam aos critérios estruturais, de localização e capacidade necessários para abrigar e centralizar as Secretarias e outros departamentos conforme descritas no termo de referência.
3. **Justificativa da singularidade do imóvel:** O imóvel em questão é o único identificado no mercado local que possui as características necessárias, conforme declaração do Diretor de Compras, vinculado à Secretaria Municipal de Licitações e Contratos da Prefeitura de Balsas.

000096

Há laudo de avaliação que atesta que o valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) mensais é compatível com os preços praticados no mercado local.

O Departamento de Execução Orçamentária consignou a existência de dotação orçamentária suficiente para suportar a despesa, conforme previsão na respectiva rubrica orçamentária e declaração de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

Importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda o art. 72 da Lei n. 14.133/2021:

> 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 for 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.

Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo. Nos autos do processo em análise, esta Procuradoria verificou a existência de todos os documentos exigidos pelo artigo 72 da lei 14.133/2021, pelo que entende terem sido cumpridos todos os requisitos legais.

Outrossim, há de se ressaltar que a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e seus

aditamentos e deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta (art. 94 da Lei 14.133/2021).

Por fim, é imprescindível que seja incluída nos autos da contratação direta a devida autorização da autoridade competente.

II.2. DA MINUTA DO CONTRATO

Com relação ao Contrato de Locação em que o Poder Público seja locatário a previsão contida no art. 95 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é a seguinte:

> Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:
> I - dispensa de licitação em razão de valor,
> II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.
> § 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 92 desta Lei.
> § 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Considerando-se, pois, que o contrato de locação com o Poder Público não consubstancia uma das exceções à obrigatoriedade do contrato, entendemos necessário e salutar a celebração de contrato formal entre as partes, dispondo acerca de seus direitos e deveres.

De acordo com o art. 92 da Lei nº 14.133/2021, é obrigatório que todo contrato contenha cláusulas que disponham sobre os seguintes aspectos:

> Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:
> I- o objeto e seus elementos característicos;
> II- a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;
> III- a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;
> IV- o regime de execução ou a forma de fornecimento;

V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

VI- os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;

VII- os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso; VIII- o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica; IX- a matriz de risco, quando for o caso;

X- o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;

XI- o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;

XII- as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;

XIII- o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e as normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;

XIV- os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;

XV- as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XVI- a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

XVII- a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

XVIII- o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;

XIX- os casos de extinção.

Após análise da minuta do contrato apresentada no processo, constatou-se que o documento contempla todas as cláusulas obrigatórias determinadas pelo art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

Essa conformidade assegura a regularidade jurídica do contrato de locação, garantindo transparência e segurança na relação contratual estabelecida entre a Administração Pública e o locador.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, com fundamento nos artigos 72, art. 74, inciso V, bem como a adequação da minuta contratual com o artigo 92 da Lei 14.133/2021 **opino pela viabilidade jurídica** da celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/21

Recomenda-se que a Administração observe o cumprimento das condições contratuais, promovendo o acompanhamento da execução do contrato, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, ressalta-se que este parecer se limita aos aspectos jurídicos da contratação, cabendo às áreas competentes da Administração pública avaliar a conveniência e a oportunidade do ato administrativo.

É o parecer.

Balsas - MA, 11 de setembro de 2026.

Layonan de Paula Miranda
Procurador-Geral do Município
OAB/MA nº 10.699