

MEMORANDO/CI Nº 25.903/2025

ASSUNTO: ANÁLISE DE POSSIBILIDADE JURÍDICA PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL MEDIANTE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

CONSULENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

INTERESSADO(A): SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS E DEFESA CIVIL

PARECER JURÍDICO

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS PÚBLICOS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR CONTRATAÇÃO DIRETA. EXAME JURÍDICO-FORMAL. ART. 74, V, LEI Nº 14.133/2021. SEGURANÇA JURÍDICA. PARECER. RECOMENDAÇÕES NECESSÁRIAS.

I – RELATÓRIO

Trata-se de consulta encaminhada a esta Assessoria Jurídica, formulada pela Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, em face do contido no artigo 53, da Lei Federal nº 14.133/2021, visando a análise e manifestação acerca da possibilidade jurídica de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com o escopo de formalizar a locação do imóvel urbano, por parte da Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Defesa Civil, com base nas disposições do artigo 74, Inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme autuação juntada aos autos (Memorando/CI nº 25.903/2025).

O imóvel objeto da locação pretendida encontra-se situado na Rua Manoel Belo, nº 148, Caminho do Sol, Petrolina-PE, CEP 56330-560, conforme descrito na avaliação do imóvel apresentada pelo setor responsável da Prefeitura de Petrolina/PE (Despacho 3) e se destina ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Defesa Civil.

Para melhor análise, os autos estão instruídos com os seguintes documentos:

- 1- Documento de Formalização da Demanda;
- 2- Proposta do locador;
- 3- Documentos do imóvel e do seu proprietário;
- 4- Termo de Referência;
- 5- Laudo de avaliação imobiliária elaborado por Auditor Fiscal do Município;
- 6- Laudos de avaliação imobiliária elaborados por Corretores e Imobiliárias;
- 7- Registros fotográficos do imóvel;
- 8- Aviso de Movimento - Bloqueio de despesa;
- 9- Autuação do Processo Administrativo;
- 10- Certidões Negativas Correccional e de Inidoneidade (da CGU e do TCU, respectivamente);
- 11- Solicitação de Parecer Jurídico.

É o que cumpre relatar.

II – APRECIÇÃO JURÍDICA

Em razão da solicitação de parecer jurídico foram os autos encaminhados a esta Assessoria Jurídica, na forma do art. 53, da Lei nº 14.133/2021. Este Parecer, portanto, tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle interno e prévio da legalidade dos atos administrativos praticados na fase preparatória do procedimento, especificamente na demonstração formal do atendimento dos requisitos exigidos, em consonância com art. 72, III, da Lei 14.133/2021 e o art. 6º, III, do Decreto Municipal 131/2023.

Assim, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade, sobretudo por já constar nos autos a determinação para contratação por via de inexigibilidade, pela autoridade administrativa, antes mesmo da presente manifestação jurídica.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, quantitativos, escolha do imóvel, requisitos para a contratação e a avaliação do valor da locação e o mercado imobiliário respectivo, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público, haja vista tratar-se da discricionariedade do órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

É importante lembrar que a teoria dos motivos determinantes preconiza que os atos administrativos, quando motivados, ficam vinculados aos motivos expostos, para todos os efeitos jurídicos. Até mesmo sua validade dependerá da efetiva existência dos motivos apresentados. Recomenda-se, por isso, especial cautela quanto aos seus termos, que devem ser claros, precisos e corresponder à real demanda da Municipalidade, sendo inadmissíveis especificações que não agreguem valor ao resultado da contratação, ou superiores às necessidades do Município, ou, ainda, que estejam defasadas tecnológica e/ou metodologicamente.

Por conseguinte, e por zelo, no desempenho da função de assessoramento, cumpre-nos alertar à autoridade administrativa sobre a importância da devida motivação de seus atos, na medida em que recairá sobre esta, a responsabilidade.

Como suporte, o entendimento do TCU. Vejamos:

Os atos administrativos discricionários dão margem de liberdade de ação para o gestor agir pela sua conveniência e oportunidade, devendo, porém, observar a lei, a finalidade pública, a moralidade administrativa, a razoabilidade e o interesse público. (Acórdão TCU nº 1234/2008-Plenário).

De outro lado, cabe esclarecer que não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos, nem de atos já praticados. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

Além disso, deve-se salientar que determinadas observações são feitas sem o caráter vinculativo, mas em prol a segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não tais ponderações.

Passamos a análise jurídica.

Feita tal explanação, a princípio, cumpre esclarecer que o artigo 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, estabelece para Administração Pública a obrigatoriedade de licitar. No entanto, com base nos

princípios nela dispostos, no ordenamento jurídico pátrio admite exceções, permitindo, em casos extraordinários, a contratação direta por dispensa ou inexigibilidade de licitação.

Sobre a temática de Inexigibilidade de Licitação, a Lei nº 14.133/2021, disciplinou que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessárias sua escolha.

Como se apura, nos contratos de locação de imóvel pelo Poder Público, a nova lei de licitações, disciplina as formas de seleção processo de licitação como regra, através do artigo 51 ou por inexigibilidade de licitação quando comprovada a singularidade do bem, por intermédio do artigo 74, V.

A Procuradoria Geral do Estado de Pernambuco, em sede de parecer jurídico padrão, define que nos casos de contrato de locação de imóveis de terceiros onde figura o Poder Público, como locatária, o regime jurídico é híbrido, conforme fragmento abaixo:

Como sabido, os contratos de locação imobiliária em que a Administração Pública figura na condição de locatária são regidos por um regime jurídico híbrido, no qual predominam as regras de direito privado, ancoradas na Lei Federal nº 8.245/91 e no Código Civil, com a incidência, porém, das prerrogativas de direito público, ditadas pelo princípio da indisponibilidade do interesse público. (*in*, <https://www.pge.pe.gov.br>)

Assim, em que pese as referidas relações contratuais se submeterem, em grande medida, às normas de direito privado, em especial à Lei nº 8.245/91 - Lei de Locações dos Imóveis Urbanos, não tendo sua vigência, por exemplo, limitada aos prazos estabelecidos no Capítulo V do Título III da Lei nº 14.133/2021, a incidência do princípio constitucional da indisponibilidade do interesse público autoriza a derrogação parcial das normas privatistas em alguma medida, no limite do estritamente necessário à preservação dos interesses coletivos.

Com relação ao prazo de vigência do contrato de locação a ser celebrado pela Administração Pública, há de ser ressaltado que o artigo 112 da Lei nº 14.133/2021, estabelece que “os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial”.

Logo, cumpre à Administração estabelecer o prazo que entender mais conveniente e oportuno para a celebração dos contratos de locação de imóvel em que figure como locatária, sempre de acordo com as suas reais necessidades e com vistas a melhor vantagem.

O artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, elenca de forma exemplificativa, hipóteses de inexigibilidade de licitação, ou seja, casos em que a licitação é inviável, afastando a licitação para atender o interesse público.

Nesse passo, torna-se possível a contratação direta em razão da inexigível licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, consoante redação do art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021, atendidos os requisitos do seu § 5º. Vejamos:

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.

Quanto à necessidade de avaliação prévia do bem e da compatibilidade do valor com os preços de mercado, cumpre observar que a Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, §5º, inciso I, exige expressamente a realização de avaliação do imóvel, abrangendo seu estado de conservação e eventuais custos de adaptação.

Todavia, a avaliação do imóvel objeto da contratação não é, por si só, suficiente para demonstrar a compatibilidade do preço com o mercado. O entendimento consolidado do Tribunal de Contas da União (TCU) recomenda que a Administração realize pesquisa de mercado com, no mínimo, três imóveis similares, com características compatíveis, de forma a comprovar que o valor proposto está dentro da média praticada, conforme determina o princípio da economicidade.

No mesmo sentido, o Tribunal de Contas do Estado de Pernambuco (TCE-PE), orienta que a contratação direta por inexigibilidade para locação de imóvel exige a comprovação da vantajosidade da proposta por meio de estudos comparativos de mercado, ainda que não se configure uma disputa formal.

Conforme consta nos autos, foram juntados três laudos emitidos por corretores ou imobiliárias, todos indicando que o valor da locação pretendida é inferior ao valor de mercado do imóvel, o que evidencia a vantajosidade da contratação para o Município.

Pela análise do tanto disposto acima, identificam-se requisitos essenciais para que seja caracterizada a inviabilidade de competição, os quais devem ser destacados no presente procedimento de contratação fundada na inexigibilidade de licitação do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

O imóvel deve ser destinado a atender finalidades precípua da Administração, cujos aspectos relacionados com os fatores “instalações” e “localização” devem ser efetivamente relevantes para sua escolha, mediante justificativas que demonstrem a sua singularidade, restando este como único imóvel capaz de satisfazer o interesse público. Ademais, o preço demonstra-se compatível, ou até mesmo inferior ao praticado pelo mercado, comprovada essa compatibilidade mediante prévia avaliação do bem.

Neste sentido é o entendimento do administrativista Matheus Carvalho:

(...) A contratação direta ocorrerá quando as características de determinado imóvel, incluindo a sua localização, forem essenciais para cumprir a finalidade da Administração Pública.

(...)

A escolha entre a compra e a locação precisa ser fundamentada com estudo técnico (art. 44). A contratação direta deve seguir os requisitos previstos no §5º, sendo necessária a avaliação prévia do bem, a certificação de inexistência de imóveis públicos que atendam às necessidades da Administração e as justificativas acerca da singularidade do imóvel.” (Nova Lei de Licitações Comentada, 2ª edição, Salvador: JusPodivm, 2022, p.312).

Destarte, via regra, a locação de imóveis pela Administração Pública por meio da contratação direta, em razão da inexigibilidade de licitação, é plenamente possível, desde que sejam observadas as determinações legais.

Assim, observa-se que o Órgão demandante, traz a justificativa nos *itens* 3.1 e 3.3, ambos do Termo de Referência (Despacho 17), a necessidade da locação em razão da sua destinação nos seguintes termos:

“O imóvel descrito no item 2.2 deste Termo de Referência atende às necessidades operacionais da Secretaria, especialmente pelos seguintes fatores:

a) Localização estratégica: O imóvel está situado em região central da cidade, de fácil acesso para servidores e munícipes, o que contribui para a agilidade dos serviços e reduz o tempo de deslocamento. Essa localização favorece a logística das atividades internas e externas da Secretaria, otimizando recursos e melhorando o atendimento à população.

b) Acessibilidade e infraestrutura urbana adequada: A área dispõe de vias pavimentadas, sinalização, transporte público e iluminação pública, garantindo segurança e acessibilidade para todos que necessitam acessar o local, seja para fins administrativos ou operacionais.

Diante do exposto, e considerando a essencialidade dos serviços públicos prestados pela SESPU, justifica-se de forma clara a necessidade de contratação de imóvel por meio de locação, como forma de garantir as condições mínimas para a execução eficiente e contínua das políticas públicas sob sua responsabilidade.

(...)

A locação se faz justificável, inicialmente, pela potencialidade apta em relação às condições de instalação e localização para atender a População de Petrolina.

Dito isto, o endereço do imóvel que está situado na Rua Manoel Belo, N 148, Caminho do Sol na cidade de Petrolina-PE, CEP 56330-560, tem diversos fatores mencionados no item 2.1, que justificam essa iniciativa, visando atender eficientemente o projeto a que se destina.

Por sua vez, é mister ressaltar que a contratação também se justifica, em vista da declaração de inexistência de imóvel de propriedade do Município de Petrolina na localidade, o que obriga a Secretaria de Serviços Públicos e Defesa Civil a locar espaço em condições favoráveis para o bom funcionamento do projeto. Oportuno destacar, ainda, que os demais requisitos contidos na Lei 14.133/2021 quanto às despesas e valores, estão em compatibilidade com os valores praticados no mercado, demonstrando vantajosidade para o ente Público.

Desta feita, diante dos estudos realizados pela secretaria, entende-se que a singularidade do imóvel a ser locado é imprescindível, levando-se em consideração que é este setor que detém a expertise e os dados necessários para garantir que todas as vantagens descritas aqui vêm ao encontro dos interesses diante da legalidade da Administração Pública.” (sic).

Em continuidade, de forma expressa, segue justificando que o preço é compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia mediante laudos de avaliação, acompanhado de registro fotográfico, conforme documentos acostados ao Memorando/CI nº 27.509/2025 e 25.903/2025.

Diante desse quadro, constata-se a necessidade da locação por parte da Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Defesa Civil, vez que foram preenchidos os requisitos relacionados ao imóvel que pretende alugar, bem como a sua localização, como justificativa da escolha do imóvel objeto da contratação, entendido, pela Administração, como único imóvel que reúne as características capaz de atender ao interesse público.

No caso em tela, é possível extrair do objeto contratual que devido a esta municipalidade não dispor de imóvel próprio, com características necessárias as instalações para funcionar ali a SESPU - conforme se constata pela Declaração de Indisponibilidade de Imóvel emitida pelo Setor de Patrimônio do Município (Despacho 2 do Memorando nº 21.688/2025) e a destinação à serviço de necessidade pública permanente, de modo que não venham a ser feridos de morte, especialmente, o interesse público e o Princípio da Eficiência.

De outro giro, cumpre destacar que as contratações públicas no âmbito do Poder Executivo Municipal serão realizadas de acordo com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, com as normas gerais de regência e com o seu regulamento geral instituído (Decreto Municipal nº 130/2023), além de observadas as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 04 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro), e ainda, os princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, probidade administrativa, publicidade, transparência, eficiência, celeridade, vinculação ao edital, julgamento objetivo, formalismo moderado, segurança jurídica, razoabilidade e proporcionalidade, bem

como, as diretrizes de planejamento, segregação de funções, economicidade, motivação circunstanciada e desenvolvimento nacional sustentável (art. 4º, do Decreto Municipal nº 130/2023).

As contratações públicas no âmbito do Poder Executivo Municipal devem ser realizadas de acordo com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, seguindo um ciclo cujas etapas compreendem o planejamento, instrução da contratação, seleção do fornecedor e execução do objeto (art. 3º do Decreto Municipal nº 130/2023).

Enquanto instrução da contratação, nos termos do Decreto Municipal nº 130/2023, em seu artigo 14, a fase preparatória é composta pelas seguintes etapas:

Art. 14. As contratações do Poder Executivo Municipal, seja mediante licitação, seja mediante dispensa ou inexigibilidade, estão sujeitas à realização da fase preparatória, composta pelas seguintes etapas:

- I - Formalização da demanda;
- II - Elaboração de Estudo Técnico Preliminar (ETP), quando couber, observado o Anexo II, deste Decreto;
- III - Elaboração do Termo de Referência (TR) ou Projeto Básico (PB), observado o Anexo III, deste Decreto;
- IV - Elaboração do Anteprojeto e do Projeto Executivo para obras e serviços de engenharia;
- V - Realização da estimativa de despesas;
- VI - Elaboração da minuta do ato convocatório e, quando couber, do instrumento contratual;
- VII - Verificação e informação quanto à disponibilidade orçamentária;
- VIII - Controle prévio de legalidade, mediante a análise jurídica da contratação;
- IX - Aprovação final da minuta de instrumento convocatório e autorização da despesa

Nas hipóteses de contratações diretas, em conformidade com as disposições do artigo 41 do Decreto Municipal nº 130/2023, os respectivos processos deverão ser instruídos em conformidade com os requisitos legais e regulamentares, observando-se, especialmente, as disposições do art. 72, da Lei nº 14.133/2021 e as contidas no Decreto Municipal nº 131/2023, bem como os entendimentos jurisprudenciais aplicáveis e adequados às circunstâncias do caso concreto.

No caso em apreço, ainda que se trate de contratação direta, faz-se necessária a formalização do processo administrativo, devendo este ser instruído conforme dispõe o art. 6º do Decreto Municipal nº 131/2023, alterado pelo Decreto Municipal nº 005/2024, a saber:

Art. 6º. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

- 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, nos termos da Instrução Normativa nº 65, de 7 de julho de 2021, da Secretaria de Gestão da Secretaria Especial Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia e da Instrução Normativa nº 03, de 09 de Dezembro de 2022, da Controladoria Geral do Município de Petrolina-PE.
- 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 de escolha do contratado;

VII - Justificativa de preço, se for o caso; e

VIII - Autorização da autoridade competente.

Observa-se que houve a abertura do Processo Administrativo nº 139/2025, conforme Termo de Autuação juntado aos autos, com fundamento legal no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, apontando ainda, a dotação orçamentária destinada a amparar a despesa (Despacho 22).

Como é cediço, deve haver previsão de recursos orçamentários que assegurem o pagamento das obrigações a serem assumidas pela Administração Pública, consoante art. 167, II, da CRFB/88 e art. 150 da Lei nº 14.133/2021. Assim é que a existência de previsão orçamentária para o exercício financeiro em que se realizará a despesa, é condição prévia a ser observada antes da assunção de quaisquer obrigações financeiras.

Em atenção ao referido comando legal, o art. 14, VII, Decreto Municipal nº 130/2023 determina a verificação e informação quanto à disponibilidade orçamentária previamente à realização da contratação e o art. 72, IV, Lei nº 14.133/2021 prevê a necessidade da demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido.

Cuida-se os autos de processo administrativo de inexigibilidade de licitação, destinada a locação de imóvel que se encontra situado na Rua Manoel Belo, N 148, Caminho do Sol na cidade de Petrolina-PE, cujo objetivo é destinar o imóvel para instalações da Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Defesa Civil.

Observa-se que os autos estão instruídos com a documentação atinente ao caso, incluindo avaliação imobiliária e relatório fotográfico, dando conta da compatibilidade do valor de aluguel com os valores praticados no mercado, além do Documento de Formalização da Demanda e informações complementares contidos no Memorando/CI nº 25.903/2025.

Além do Documento de Formalização da Demanda (Despacho Inaugural), aprovado pelo Secretário Municipal de Serviços Públicos e Defesa Civil, constando a respectiva autorização da despesa (Ordenador de Despesa) e Termo de Referência (Despacho 17). Ambos os documentos são destinados ao atendimento do tanto exigido no art. 6º, I, do Decreto Municipal nº 131/2023, alterado pelo Decreto Municipal nº 005/2014.

O Termo de Referência é elaborado caso se conclua pela viabilidade da contratação no Estudo Técnico Preliminar (artigo 6º, XX, da Lei Federal nº 14.133/2021). Cabe esclarecer que o Estudo Técnico Preliminar é documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação. Contudo, não foi localizado o Estudo Técnico Preliminar nos autos.

Dito isto, se faz oportuno salientar que, conforme art. 6º, § 2º, do Decreto Municipal 131/2023 (alterado pelo Decreto Municipal 005/2024), é facultativa a apresentação do Estudo Técnico Preliminar quando a contratação é com base no seu art. 5º, V, conforme abaixo transcrito:

Art. 5º É inexigível a Licitação quando inviável a competição, em especial nas seguintes hipóteses, conforme Art. 74, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021:

(...)

V – Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”

(...)

Art. 6º (...)

(...)

§ 2º Fica facultada a apresentação do Estudo Técnico Preliminar (ETP) nas hipóteses dos incisos I, II, III e V do art. 5º deste Decreto.

Infere-se assim, que a autoridade administrativa dispensou o Estudo Técnico Preliminar, em conformidade com o quanto disposto no *item 14* do Termo de Referência (Despacho 17).

Dessa forma, é possível aferir claramente que os autos do processo se encontram devidamente instruídos com o atendimento da necessidade pública ficando evidenciada a solução mais adequada.

Em se tratando do Plano de Contratações Anual (PCA), cumpre esclarecer que o órgão demandante no *item 3.4* do Termo de Referência, acostado ao Memorando/CI nº 25.903/2025, aponta que:

“(...) a presente contratação está em consonância com o Plano de Contratação Anual, publicado no Portal da Transparência da Prefeitura de Petrolina, conforme detalhamento a seguir:

- a) Data da publicação no Portal: 31/01/2025
- b) Categoria no PCA: Serviço
- c) Identificação do item no PCA: 16
- d) Identificação da Classe Grupo no PCA: 7957-Locação de Imóvel”

Com relação aos documentos destinados à habilitação da contratada, é imperioso destacar que deverá ser verificado pela Administração quanto a necessidade ou não da comprovação da qualificação econômico-financeira, conforme disposto no art. 69, da Lei nº 14.133/2021, e ainda, quanto aos documentos que comprovam a qualificação técnica (profissional e/ou operacional) exigíveis, coadunando com o objeto da avença, em observância ao art. 67 da Lei nº 14.133/2021, considerando que o artigo 37, XXI, da CRFB/88 permite apenas as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Cumpre pontuar que a habilitação jurídica visa demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações, e a documentação a ser apresentada por ele limita-se à comprovação de existência jurídica da pessoa e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada (art. 66 da Lei Federal nº 14.133/2021), enquanto a habilitação fiscal, social e trabalhista será aferida mediante a verificação dos requisitos atinentes a pessoa jurídica, conforme incisos do artigo 68 da Lei nº 14.133/2021.

III – CONCLUSÃO

Em conformidade ao disposto na norma legal acima referida, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade. Em relação a esses, eventuais apontamentos que estejam interligados com questões jurídicas, versa o Enunciado BPC nº 07, do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União:

Enunciado BPC nº 07

“A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento”.

Isto posto, em razão do permissivo legal e restrito aos aspectos jurídicos-formais, excluídos os aspectos técnicos, o juízo de oportunidade e de conveniência, **OPINO** pela **POSSIBILIDADE JURÍDICA** da contratação, com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, desde que observadas as recomendações contidas no presente arrazoado, dentre elas: i) Que o imóvel se destine a atender finalidades precípua da Administração; ii) Que os aspectos relacionados com os fatores “instalação” e “localização” sejam efetivamente relevantes para a escolha do imóvel; iii) O imóvel ser o único capaz de satisfazer ao interesse público.

Por zelo, cabe destacar que o Decreto Municipal nº 131/2023 prevê o uso da plataforma eletrônica, conforme mencionado no seu art. 3º, *caput* e parágrafo único, para a alimentação de dados e informações no sistema para fins de publicização e transparência (art. 4º). Outrossim, o ato que autoriza a contratação direta deve ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do Município de Petrolina, consoante art. 6º, §1º, do Decreto Municipal nº 131/2023, alterado pelo Decreto Municipal nº 005/2024.

Ressaltamos que, considerando o caráter meramente opinativo do presente arrazoado, fica a decisão sobre a autorização da contratação direta submetida à deliberação da autoridade competente, no âmbito da discricionariedade da Administração Pública.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Petrolina/PE, 22 de maio de 2025.

(assinado eletronicamente)

Thiago Michel Rodrigues Gonçalves de Sá
Assessor de Assuntos Jurídicos



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 3272-0B40-334E-F298

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



THIAGO MICHEL RODRIGUES GONÇALVES DE SÁ (CPF 102.XXX.XXX-33) em 22/05/2025 14:45:02

GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://petrolina.1doc.com.br/verificacao/3272-0B40-334E-F298>

**Memorando/CI 25.903/2025**

De: **Pedro Eduardo Alencar Granja** Setor: **PGM - PGM.PROCURADOR-GERAL DO MUNICIPIO**

Despacho: **31- 25.903/2025**

Assunto: **[DFD] LOCAÇÃO DE IMÓVEL – SEDE SECRETARIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS E DEFESA CIVIL**

Petrolina/PE, 23 de Maio de 2025

Referência: Processo Administrativo nº 139/2025

Inexigibilidade de Licitação nº 089/2025

Interessado: Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Defesa Civil

Assunto: Ratificação de Parecer Jurídico – Contratação por Inexigibilidade

Trata-se de processo administrativo que objetiva a contratação, por inexigibilidade de licitação, da locação de imóvel situado na **Rua Manoel Belo, nº 148, Caminho do Sol, Petrolina/PE**, com destinação para funcionamento da sede da **Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Defesa Civil**, conforme previsto no art. 74, inciso V, da **Lei nº 14.133/2021**.

O presente feito foi instruído com os documentos exigidos pela legislação aplicável, incluindo: Documento de Formalização da Demanda, Termo de Referência, proposta do locador, documentação do imóvel e do proprietário, avaliação imobiliária elaborada por Auditor Fiscal do Município, laudos complementares de avaliação por corretores e imobiliárias, registros fotográficos, bloqueio de despesa e certidões negativas, bem como a solicitação de parecer jurídico.

O **Parecer Jurídico emitido pela Assessoria Jurídica da Procuradoria-Geral do Município** opinou favoravelmente à contratação direta, com fundamento na inexigibilidade prevista no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, com base nos seguintes fundamentos:

- Comprovação da **singularidade do imóvel**, cujas características de **localização estratégica e adequação das instalações** se mostram imprescindíveis à execução dos serviços públicos pela Secretaria demandante;
- **Certificação de inexistência de imóveis públicos** disponíveis que possam atender à necessidade da Administração, mediante declaração formal emitida pelo Setor de Patrimônio do Município;
- Realização de **avaliação prévia** do bem, complementada por laudos emitidos por corretores e imobiliárias, que atestam a **vantajosidade do preço** de locação frente aos valores praticados no mercado;
- Compatibilidade com o **Plano Anual de Contratações (PCA)** e existência de **previsão orçamentária** adequada e suficiente para amparar a despesa;
- Correta instrução processual, com observância aos requisitos previstos na **Lei nº 14.133/2021** e nos **Decretos Municipais nº 130/2023 e nº 131/2023**, inclusive quanto à desnecessidade do Estudo Técnico Preliminar, por expressa dispensa legal no caso de locações de imóveis.

O parecer jurídico, atento ao caráter opinativo de sua manifestação, ressaltou a necessidade de a autoridade competente, no exercício de sua discricionariedade, deliberar quanto à conveniência e oportunidade da contratação pretendida, bem como assegurar a motivação adequada dos atos administrativos, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência e segurança jurídica.

Diante do exposto, considerando a análise jurídica exarada, **RATIFICO o Parecer da Assessoria Jurídica, tão somente quanto à legalidade da contratação direta por inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, ressaltando que a decisão sobre a autorização da contratação

direta compete à autoridade administrativa, conforme avaliação da conveniência, oportunidade e pertinência técnico-operacional.

Sugere-se, assim, o encaminhamento dos autos à Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, para, a critério da autoridade competente, serem adotadas as providências que entender cabíveis, inclusive quanto à formalização do contrato e à necessária publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sítio eletrônico oficial do Município, conforme determina a legislação vigente.

—
Pedro Granja

Procurador-Geral de Petrolina

Prefeitura de Petrolina - Av. Guararapes. Centro - Petrolina - PE

Impresso em 26/06/2025 08:34:55 por Rosilene Nogueira da Silva - Agente de Contratação