

Parecer 007/2026

De: Anajulia B. - PGM-ASS-JUR-FACAPE-ANAJULIA

Para:

Data: 06/01/2026 às 15:17:08

Setores envolvidos:

PGM-ASS-JUR-FACAPE-ANAJULIA

Parecer Jurídico

Segue Parecer Jurídico anexo.

—

Anajulia Araújo C. de Brito

Assessora Jurídica

Anexos:

Parecer_Juridico_IL_179_2025_LOCACAO_POLICLINICA.pdf

Memorando/CI nº 78.068/2025

Assunto: Contratação direta por inexigibilidade de licitação de locação de imóvel para funcionamento das instalações da ampliação da Policlínica Universitária da FACAPE.

Processo Administrativo nº 421/2025

Inexigibilidade de Licitação nº 179/2025

Consulente: Secretaria Municipal de Licitações e Contratos

Órgão(s) demandante(s): Autarquia Educacional do Vale do São Francisco – AVESF/FACAPE

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 Autarquia Educacional do Vale do São Francisco – AEVSF/FACAPE, com base nas disposições do artigo 74, Inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme autuação juntada aos autos do **Memorando/CI nº 78.068/2025**.

O imóvel objeto da locação pretendida encontra-se situado na Avenida Joaquim Nabuco, nº 26, Bairro Centro, na Cidade de Petrolina/PE, conforme descrito na avaliação do imóvel apresentada pelo setor responsável da Prefeitura de Petrolina/PE (**Despacho nº 3**) e se destina ao funcionamento da ampliação da Policlínica Universitária da AEVSF/FACAPE.

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

- 1- Documento de Formalização da Demanda;
- 2- Mapa da Análise de Riscos;

- 3- Termo de Referência;
- 4- Proposta de valor do proprietário;
- 5- Documentos do imóvel e do seu proprietário;
- 6- Laudos de avaliação imobiliária;
- 7- Laudo de Vistoria com registros fotográficos;
- 8- Avaliações Imobiliárias;
- 9- Declarações;
- 10- Certidões de habilitação;
- 11- Aviso de Movimento - Bloqueio de despesa;
- 12- Autuação do Processo Administrativo; e
- 13- 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. Evidencie-se que, os pareceres jurídicos emitidos pela Procuradoria-Geral do Município têm natureza eminentemente opinativa, consistindo em análises técnicas fundamentadas nas normas legais aplicáveis e na jurisprudência consolidada. Embora subsidiem a Administração Pública na tomada de decisões, suas razões não possuem caráter vinculante, cabendo à autoridade competente decidir de forma motivada, com base na conveniência e oportunidade administrativa, observando os princípios constitucionais da legalidade, moralidade e eficiência.

Dessa forma, a autoridade administrativa não está obrigada a acatar integralmente as conclusões do parecer, mas deve justificar eventual discordância de forma adequada e fundamentada.

Logo, 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 versam 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”.

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 da 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 vantajosidade.

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.

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 precípuas 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 deve ser compatível com o praticado pelo mercado, sendo necessário comprovar essa compatibilidade mediante prévia avaliação do bem, incluindo quanto ao seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando necessários, bem como, do prazo de amortização dos investimentos.

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 a AEVSF/FACAPE, traz a justificativa no item 3.1 do Termo de Referência (**Despacho nº 2**), a necessidade da locação em razão da sua destinação nos seguintes termos:

3.1.1 – A formalização de uma parceria entre a Autarquia Educacional do Vale do São Francisco (AEVSF) e a Secretaria de Saúde de Petrolina, objetivando a emissão de receituário e guias do SUS pelos médicos contratados como professores na Faculdade de Petrolina FACAPE, atende a interesses mútuos. Por um lado, a FACAPE busca fortalecer a integração entre ensino e serviço, proporcionando aos seus discentes uma formação prática de alta qualidade, que é essencial para a consolidação de suas competências profissionais. Por outro lado, a Secretaria de Saúde de Petrolina beneficia-se ao ampliar a capacidade de atendimento médico especializado à população, utilizando a infraestrutura e os recursos humanos qualificados da FACAPE.

3.1.2 - Relação entre a Proposta e os Objetivos e Diretrizes. A proposta de permitir que os médicos, atuando como professores na FACAPE emitam receituários e guias do SUS e tenham acesso ao prontuário eletrônico da Secretaria de Saúde de Petrolina está alinhada com os objetivos estratégicos tanto da AEVSF/FACAPE quanto da Secretaria de Saúde. Esta iniciativa promove a educação médica continuada e a prática clínica supervisionada, assegurando que os futuros profissionais de saúde estejam bem-preparados para os desafios do sistema de saúde pública. Além disso, essa parceria atende às diretrizes de otimização dos recursos públicos, melhoria contínua do fornecimento de saúde e fortalecimento da rede de atenção à saúde. A integração ensino-serviço é uma diretriz fundamental para a qualificação da assistência prestada à população e para a formação de profissionais comprometidos com a saúde pública.

3.1.3 - Indicação do Público-Alvo e Problema a Ser Resolvido O público-alvo desta iniciativa inclui, primariamente, os pacientes atendidos pela rede pública de saúde de Petrolina, bem como os estudantes e professores da FACAPE. O problema a ser resolvido é a necessidade de ampliar e qualificar a oferta de serviços de saúde, garantindo que a população tenha acesso a consultas e tratamentos de alta qualidade, enquanto simultaneamente se aprimora a formação dos futuros profissionais de saúde.

3.1.4 - Os resultados esperados desta cooperação incluem:

- a.** Melhoria da Qualidade da Educação Médica: Estudantes da FACAPE com experiências práticas enriquecidas, diretamente com a realidade do SUS.
- b.** Aumento da Capacidade de Atendimento: Ampliação da capacidade de atendimento médico especializado na rede pública de Petrolina, contribuindo para a redução das filas e tempos de espera.
- c.** Qualificação do fornecimento de Saúde: Atendimentos realizados pelos médicos professores de alta qualidade, refletindo positivamente na saúde da população.

d. Integração Ensino-Serviço: Fortalecimento a relação entre a FACAPE e o SUS, promovendo um modelo de ensino que priorize a prática supervisionada e o compromisso com a saúde pública. A interação entre ensino, serviços e comunidade no contexto do SUS reforça a conexão entre teoria e prática na formação profissional, sendo de suma importância. A integração ensino-serviço é caracterizada como um processo multifacetado de trabalho colaborativo, planejado e coordenado entre instituições de ensino e serviços de saúde. Seu objetivo principal é assegurar a qualidade da atenção à saúde, tanto individual quanto coletiva, promover a excelência na formação profissional, além de contribuir para o desenvolvimento e a satisfação dos profissionais atuantes nos serviços (ALBUQUERQUE, 2008). A Lei Orgânica da Saúde Lei 8.080/90 - Dispõe sobre as condições para promoção, proteção e recuperação da saúde, a organização e o funcionamento do fornecimento correspondentes e dá outras providências.

3.1.5 - Deste modo, torna-se essencial a locação do imóvel descrito no Item 1.2 do presente instrumento, face à necessidade dos serviços prestados na Policlínica Universitária, a qual já atende a população que utiliza o SUS. Neste sentido, considerando-se que o Município não possui espaços físicos próprios suficientes para acolhimento da ampliação da Policlínica Universitária, o contrato é indispensável à continuidade e ampliação dos atendimentos de saúde, com vistas a fornecer atendimento médico de forma gratuita, continuada e com qualidade. Ademais, a contratação traz diversos benefícios, dentre eles os listados abaixo:

a) Localização estratégica: O imóvel em questão está localizado em uma área de fácil acesso, tanto para os estudantes, professores, médicos e população alvo dos atendimentos. Sua proximidade permite uma transição fluida e sem grandes deslocamentos, facilitando a logística diária e minimizando o tempo de deslocamento.

b) Facilidade de acesso: O Centro da cidade e, principalmente, a Avenida Joaquim Nabuco, onde está localizado o portão de acesso dos usuários, são bem servidas por vias principais e transportes públicos, o que garante que todos possam chegar ao local com segurança e pontualidade. A infraestrutura da região é adequada, com pavimentação e sinalização que asseguram um trajeto seguro. Portanto, diante do acima exposto, bem como a essencialidade do serviço público a ser prestado no imóvel, revela-se imprescindível a locação deste.” (sic).

Em continuidade, de forma expressa, segue justificando que o preço é compatível com o valor de mercado (**Item 4.2 do Termo de Referência acostado ao despacho nº 3**), segundo as avaliações prévias, mediante laudos de avaliação apresentados (**Despacho nº 3**), acompanhado de registro fotográfico, conforme documentos acostados ao **Memorando/CI nº 78.068/2025**.

4.2. DA JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO: Nos termos do disposto no art. 23, §4º, da Lei 14.133/2021, a estimativa do valor dar-se-á pela avaliação do imóvel feita, conforme justificado no ANEXO I DESTES Termos, levando em consideração uma ampla pesquisa de mercado imobiliário da cidade de Petrolina-PE.

Registre-se, ainda, que embora se identifique discrepância pontual entre os valores constantes nos laudos de avaliação apresentados pelos corretores imobiliários e aquele apurado por servidor municipal, consistente em diferença aproximada de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em relação ao valor atribuído pelo Município, tal circunstância configura-se como ressalva de natureza meramente informativa, não sendo, por si só, suficiente para infirmar a compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Com efeito, conforme devidamente esclarecido no **item 4.1** do Termo de Referência acostado ao **despacho nº 2 do Memorando/CI nº 78.068/2025**, o valor estimado resultou de ampla e consistente pesquisa de mercado anexo integrante do referido documento, aliada à consideração do parecer técnico de avaliação imobiliária, acostado ao **Despacho nº 15 do Memorando/CI nº 78.068/2025**, o que evidencia a singularidade, conservação e adequação do imóvel as necessidades apresentadas pela Autarquia demandante.

Ademais, cumpre rememorar que a análise acerca de critérios financeiros, econômicos ou mercadológicos da contratação não se insere no âmbito de competência desta Assessoria Jurídica, cuja atuação limita-se à verificação da legalidade, regularidade procedimental e aderência normativa do processo, cabendo à Administração, no exercício de sua discricionariedade técnica, a validação final quanto à aceitabilidade do preço praticado.

Diante desse quadro, constata-se a necessidade da locação por parte da AEVSF/FACAPE, 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 características capazes 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 ampliação da Policlínica da FACAPE - conforme se constata pela Declaração de Indisponibilidade de Imóvel emitida pelo Setor de Patrimônio do Município (**acostada ao despacho nº 14 do Memorando nº 78.068/2025**) e a destinação à serviço de necessidade pública permanente, de modo que não venham ser mitigados, 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 421/2025**, conforme Termo de Autuação **acostado ao despacho nº 13 do Memorando/CI nº 78.068/2025**, com fundamento legal no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, apontando ainda, a dotação orçamentária destinada a amparar a despesa.

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 do **Processo Administrativo nº 421/2025, Inexigibilidade de Licitação nº 179/2025**, destinada a locação de imóvel que se encontra situado na **Avenida Joaquim Nabuco, nº 26, Bairro Centro, na Cidade de Petrolina/PE**, cujo objetivo é destinar o imóvel para as instalações da ampliação da Policlínica Universitária da FACAPE.

Observa-se que os autos estão instruídos com documentação atinente ao caso, incluindo laudos técnicos de avaliações imobiliárias, 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 78.068/2025**.

Além do Documento de Formalização da Demanda (Despacho inaugural), aprovado pela AEVSF/FACAPE, constando a respectiva autorização da despesa através do Bloqueio Orçamentário acostado ao despacho nº 2 e Termo de Referência (Despacho nº 2). 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 nº 2**).

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 a Autarquia demandante no item 3.4 do Termo de Referência, acostado ao despacho nº 2 Memorando/CI nº 78.068/2025, aponta que “objeto da contratação está previsto no Plano de Contratação Anual 2025, conforme detalhamento a seguir”, vejamos:

Data da publicação no PNPC/Site: 02/12/2025

Categoria no PCA: Serviço

Identificação do item no PCA: 50

Identificação da Classe/Grupo no PCA: 26111 - Locação prédio da Policlínica.

Com relação aos documentos destinados à habitação da contratada, cabe consignar que deve ser observado os artigos 62 ao 70 da Lei Federal nº 14.133/2021. 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.

Cumpra 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.

Registre-se, ademais, que as certidões exigidas para fins de habilitação fiscal, social e trabalhista, reputadas essenciais à aferição da regularidade do interessado, foram devidamente apresentadas e juntadas aos autos por meio do **despacho nº 3 do Memorando/CI nº 78.068/2025**, evidenciando, até o presente momento, a inexistência de óbices quanto à sua capacidade de contratar com o Poder Público.

Não obstante, cumpre ressaltar que tal constatação não afasta, nem substitui, a necessária e obrigatória verificação, pela Administração, no momento da eventual formalização contratual, da manutenção das condições de regularidade ora demonstrado, em observância ao Princípio da Autotutela administrativa e às disposições do art. 91, §4º, da Lei nº 14.133/2021, como medida de cautela e certificação da higidez jurídica da contratação.

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.

Isto posto, em razão do permissivo legal e restrito aos aspectos jurídico-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 orientações contidas no presente arrazoado*, dentre elas, que o imóvel se destine a atender finalidades precípua da Administração; que os aspectos

relacionados com os fatores “instalação” e “localização” sejam efetivamente relevantes para a escolha do imóvel; o imóvel ser o único capaz de satisfazer ao interesse público; e, o preço ser compatível com o praticado pelo mercado mediante prévia avaliação.

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 publicidade e transparência (art. 4º). Ademais, 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,
s.m.j.

Anajulia A. C. de Brito
Assessora de Assuntos Jurídicos
AEVSF/FACAPE



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5540-500A-3128-8AFE

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

- ✓ ANAJULIA ARAÚJO CANEDO DE BRITO (CPF 071.XXX.XXX-25) em 06/01/2026 15:18:38 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/5540-500A-3128-8AFE>