



PARECER JURÍDICO

CONSULENTE: Prefeitura Municipal de Salitre – Secretaria do Trabalho, Desenvolvimento Social, Mulheres e Direitos Humanos – Salitre/CE

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO – LICITAÇÕES E CONTRATOS – INEXIGIBILIDADE – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – ART. 74, INCISO V, § 5º, DA LEI Nº 14.133/2021 – SALA DOS CONSELHOS – AVALIAÇÃO PRÉVIA POR ENGENHEIRO HABILITADO – CERTIFICAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO – PARECER FAVORÁVEL.

I – RELATÓRIO

A Ordenadora de Despesas do Fundo Municipal de Assistência Social de Salitre/CE, Sra. Mônica de Alencar Ribeiro, encaminhou a esta Assessoria Jurídica, em 5 de agosto de 2026, por meio de memorando interno vinculado ao Processo Administrativo nº 00008.20260310/0004-22, consulta para controle prévio de legalidade da contratação direta por inexigibilidade de licitação. A fundamentação invocada é o art. 74, inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, destinada à locação de imóvel para funcionamento da Sala dos Conselhos, órgão colegiado vinculado à Secretaria do Trabalho, Desenvolvimento Social, Mulheres e Direitos Humanos.

O imóvel identificado pela Administração situa-se na Rua Santo Antônio, nº 409, Centro, Salitre/CE, de propriedade do Sr. José Paulo Andrade da Silva, com área de 24,33 m². O valor locatício foi fixado em R\$ 1.000,00 mensais, decomposto entre benfeitorias (R\$ 687,50) e terreno (R\$ 312,75), com base em laudo

ADVOCACIA & ASSESSORIA
DR. FRANCISCO IONE PEREIRA LIMA



técnico elaborado por engenheiro civil habilitado, inscrito no CREA/CE sob o nº 321456.

Acompanham a consulta o Documento de Formalização de Demanda, o Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência e o laudo de avaliação (NBR 14.653-2). Somam-se a esses documentos a declaração de adequação orçamentária e financeira, a declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis e a justificativa da singularidade do imóvel.

Completam a instrução a justificativa da inexigibilidade com razão de escolha e justificativa de preço, a proposta comercial do proprietário e as certidões negativas de regularidade fiscal e trabalhista, além da declaração de não vinculação com a Administração Pública.

A dotação orçamentária indicada é a de nº 0802 08 125 0002 2.050, elemento de despesa 3.3.90.36.00, com valor contratual estimado em R\$ 12.000,00 anuais. O memorando interno de 5 de agosto de 2026 remete o processo a esta Assessoria para o controle prévio de legalidade previsto no art. 53 da Lei nº 14.133/2021, antes da homologação e publicação do ato.

A dúvida central da consulta é saber se a instrução processual atende aos três requisitos do § 5º do art. 74 – avaliação prévia, certificação de inexistência de imóvel público e justificativa de singularidade – e se o procedimento, como um todo, está em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

É o breve relatório. Passa-se à fundamentação.

II – FUNDAMENTOS

ADVOCACIA & ASSESSORIA
DR. FRANCISCO IONE PEREIRA LIMA



A locação de imóveis pela Administração Pública, sob a Lei nº 14.133/2021, inverteu a lógica que prevalecia no regime revogado. Convém registrar, de início, que o art. 51 do diploma estabelece a licitação como regra também para essa espécie de contratação – a locação, em princípio, deve ser precedida de certame licitatório e de avaliação prévia do bem.

O inciso V do art. 74 abre exceção a essa regra. Quando as características de instalação e de localização do imóvel tornam necessária a escolha de um bem específico – porque nenhum outro seria capaz de atender igualmente ao interesse público –, a competição torna-se inviável, e a contratação direta por inexigibilidade se justifica.

Para entender em termos concretos: não basta que o imóvel seja conveniente, bem localizado ou barato. É preciso que ele seja o único capaz de atender à necessidade administrativa, com atributos que nenhum concorrente no mercado reproduza – seja pela posição geográfica estratégica, seja pela configuração física peculiar, seja pela infraestrutura já instalada que tornaria antieconômica a busca por alternativa.

O § 5º do art. 74 estabelece três condicionantes cumulativas para a validade da contratação direta nessa hipótese: a avaliação prévia do bem, com seu estado de conservação, custos de adaptação e prazo de amortização de investimentos; a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e a justificativa que demonstre a singularidade do imóvel e a vantagem que dela decorre para a Administração.



Examinado o primeiro requisito, a avaliação prévia foi cumprida a contento. O laudo elaborado pelo engenheiro civil José Emerson Patrick Alves Martins, CREA/CE nº 321456, segue a metodologia comparativa de dados de mercado prevista na NBR 14.653-2, com discriminação entre valor de benfeitorias e valor de terreno, resultando no aluguel mensal de R\$ 1.000,00. A técnica de avaliação está adequada ao padrão exigido pela jurisprudência do TCU para esse tipo de contratação.

O segundo requisito – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis – também consta dos autos, por meio de declaração firmada pela própria Ordenadora de Despesas em 31 de julho de 2026. O documento atesta a inexistência de imóvel público municipal apto a abrigar a Sala dos Conselhos, nos termos exigidos pelo dispositivo legal.

Resta o terceiro pressuposto, a justificativa de singularidade apresentada pela Comissão de Avaliação de Imóveis, a qual descreve a necessidade de estrutura adequada aos conselhos municipais e a conveniência geral de se dispor de espaço físico para o colegiado.

O art. 72 da Lei nº 14.133/2021 exige a instrução do processo de contratação direta com documento de formalização de demanda, estimativa de despesa, parecer jurídico, demonstração de compatibilidade orçamentária, comprovação de habilitação do contratado, razão de escolha, justificativa de preço e autorização da autoridade competente.

Todos esses elementos constam do processo, com exceção do próprio parecer jurídico – que é, precisamente, o objeto desta manifestação, ainda pendente de conclusão até a

ADVOCACIA & ASSESSORIA
DR. FRANCISCO IONE PEREIRA LIMA



presente análise. A habilitação do locador, por sua vez, esta satisfatoriamente demonstrada.

As certidões negativas de débitos federais, trabalhistas, estaduais e municipais acompanham o processo, todas dentro do prazo de validade, e a declaração de não vinculação com a Administração Pública foi obtida mediante consulta ao setor de pessoal do Município – cautela que reforça a lisura da escolha do proprietário.

Merece nota, ainda, a cadeia dominial do imóvel. O contrato particular de compra e venda de 7 de julho de 2025 registra a aquisição por José Paulo Andrade da Silva junto a Maria Rita da Silva Costa, sem que conste dos autos a matrícula atualizada do imóvel no registro competente.

Trata-se de documento exigido pelo item 6.1, alínea "L", do próprio Termo de Referência elaborado pela Administração. A ausência de matrícula registrada, embora não inviabilize a locação de bem particular, é elemento que reforça a necessidade de regularização documental antes da assinatura do contrato.

Quanto à minuta contratual anexa ao Termo de Referência, as cláusulas essenciais do regime locatício estão contempladas – objeto, prazo, valor, reajuste pelo IGP-DI, obrigações das partes, fiscalização e extinção – em harmonia com o art. 92 da Lei nº 14.133/2021 e com a Lei nº 8.245/1991, aplicável subsidiariamente aos aspectos próprios da locação.

A dotação orçamentária consignada (0802 08 125 0002 2.050, elemento 3.3.90.36.00) atende à exigência do art. 16,

ADVOCACIA & ASSESSORIA
DR. FRANCISCO IONE PEREIRA LIMA



incisos I e II, da Lei Complementar nº 101/2000, conforme declaração de adequação orçamentária e financeira firmada pela Ordenadora de Despesas. Não há, neste ponto, óbice à contratação.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, e em resposta à consulta formulada, o parecer é FAVORÁVEL à contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

É o parecer.

É o parecer.

Salitre/CE, 7 de agosto de 2026.



FRANCISCO IONE PEREIRA LIMA
OAB/CE nº. 4.585

MATHEUS NOGUEIRA PEREIRA LIMA
OAB-CE nº 31.251

FLÁVIO HENRIQUE LUNA SILVA
OAB-CE nº 31.252

VALÉRIA MATIAS DE ALENCAR
OAB/CE nº 36.666