



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAU
PARECER JURÍDICO

Processo Flowdocs: 70608/2026.

Interessados: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Assunto: Manifestação jurídica acerca da possibilidade de locação de imóvel residencial para o Abrigo Municipal Casa Lar Irmã Palmira, por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

I. Relatório

Trata-se de solicitação de parecer jurídico, encaminhada a esta Assessoria Jurídica, referente à possibilidade de locação de um imóvel residencial para atender às demandas do Abrigo Municipal Casa Lar Irmã Palmira, por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, em sua justificativa, esclareceu a necessidade da contratação, indicando que o imóvel a ser locado se destina à instalação do Abrigo Municipal Casa Lar Irmã Palmira. Afirmou-se que o contrato anterior encontrava-se em nome de Liberino Nersi Borelli, e, em virtude de seu falecimento, a titularidade do imóvel foi transferida para Betânia Borelli Ghisolfi. A necessidade de manutenção da locação é justificada pelo fato de o imóvel atender integralmente às especificações do serviço de acolhimento, tendo passado por diversas modificações e se encontrado adequado e salubre para o desenvolvimento das atividades, com amplo espaço, localização geográfica ideal e segurança, garantindo assim a continuidade do atendimento às crianças acolhidas.

Os autos foram instruídos com os seguintes documentos, anexados eletronicamente:

- Solicitação de Compras nº 5487/2025 (fls. 03-04);
- Quadro de Cotações nº 5487/25 (fls. 5);
- Resultado da Cotação – Itens Aceitos (fls. 7);
- Nota de Autorização da Despesa Resumida (fl. 9);
- Justificativa Aluguel Abrigo (fls. 11);
- Anexo I para dispensa eletrônica e não eletrônica (inciso I e II do art. 75) (fls. 13);
- Estudo Técnico Preliminar (ETP) – Locação de imóvel para Abrigo Municipal (fls. 79-95);
- Termo de Referência (TR) – Locação de imóvel para Abrigo Municipal (fls. 96-106);
- Proposta Locação Betânia (fls. 43);
- Parecer Técnico de Avaliação de Locação Urbana - Mônica Fachini (fls. 44);
- Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária - Carlos Eduardo Mignoni (fls. 45-46);
- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) - Simioni & Confortin Negócios Imobiliários (fls. 47-51);
- Alvará de Folha Corrida - Betânia Borelli Ghisolfi (Val. 10/02/2026) (fls. 52);
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Betânia Borelli Ghisolfi (Val. 30/05/2026) (fls. 53);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - Betânia Borelli Ghisolfi (Val. 28/04/2026) (fls. 54);
- Certidão de Inexistência de Imóveis Públicos (fls. 55);
- PIS Betânia (fls. 56);
- CRF Betânia (fls. 57);
- Escritura do Imóvel Matrícula nº 26.182 (fls. 58-61);
- FGTS Betânia (fls. 62);
- Alvará PPCI (fls. 63);
- Registro do Imóvel Matrícula nº 26.182 (fls. 64-66);
- Dados Bancários (fls. 67);



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAU

- CPF Betânia (fls. 68);
- Certidão Negativa de Débitos Municipais - Betânia Borelli Ghisolfi (Val. 26/02/2026) (fls. 69);
- Certidão Estadual - Receita Estadual/RS - Betânia Borelli Ghisolfi (Val. 27/03/2026) (fls. 70);
- Manifestação da Secretaria de Finanças (fls. 71);
- Declaração de Idoneidade - Betânia Borelli Ghisolfi (fls. 75).

É o relatório.

II. Do objeto da análise

1. Oportuno esclarecer que o exame deste órgão de assessoramento jurídico é meramente opinativo, com o objetivo de orientar as autoridades competentes na resolução de questões postas em análise de acordo com a documentação apresentada, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação em si, sendo que a autoridade competente poderá optar pelo acolhimento das presentes razões ou não.

2. Nada obstante, recomenda-se que a área responsável atente sempre para o princípio da impessoalidade, que deve nortear as compras e contratações realizadas pela Administração Pública.

3. Com efeito, será examinada a adequação do procedimento administrativo instaurado à legislação pátria e a documentação colacionada aos autos.

III. Fundamentação

a) Da contratação direta por inexigibilidade de licitação: art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

4. Em regra, as obras, serviços, compras e alienações, da Administração Pública submetem-se à obrigatoriedade de realização do procedimento licitatório, nos termos do art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal.

5. No entanto, a própria legislação, admite a ocorrência de casos específicos, em que se é permitida exceções à regra geral da realização licitação. São duas espécies de procedimentos, previstos atualmente nos artigos 74 e 75 da Lei nº 14.133/2021, que tratam, respectivamente, de inexigibilidade e de dispensa de licitação.

6. A leitura dos dispositivos constitucionais e legais sobre o tema permite concluir que a validade da contratação direta está igualmente condicionada à observância dos princípios fundamentais norteadores da licitação – legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade, probidade administrativa e julgamento objetivo.

7. No caso em exame, cumpre destacar que a locação de imóveis pela Administração Pública, quando observados determinados requisitos, encontra amparo no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 como hipótese de inexigibilidade de licitação. Em conformidade com a doutrina, isso significa que, nesse tipo de contratação direta, não seria possível atender ao interesse público por meio de outro imóvel que não o especificamente selecionado. Essa é a interpretação que se faz do referido dispositivo legal:

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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAU

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.

8. A doutrina especializada leciona que deve existir uma correspondência intrínseca entre a necessidade da Administração e as características do imóvel a ser locado, considerando-se, para tanto, aspectos como as particularidades do bem, sua localização e os elementos específicos relacionados ao interesse público. O critério determinante para a inexigibilidade é a singularidade do imóvel, ou seja, a inexistência de bens substitutos que possam satisfazer a demanda administrativa com a mesma eficiência e adequação.

9. Nesse contexto, é importante ressaltar que, havendo dois ou mais imóveis cujas características atendam igualmente às necessidades da Administração, a realização de procedimento licitatório torna-se obrigatória. Mesmo que não haja fungibilidade plena entre os imóveis, todos constituem um conjunto de opções capazes de satisfazer o interesse público.

10. Ademais, sempre que for viável a competição — isto é, quando dois ou mais imóveis puderem atender às necessidades da Administração — aplica-se a regra geral prevista no art. 51 da Lei nº 14.133/2021, que impõe o dever de licitar, nos seguintes termos:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

11. Dessa forma, para que a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel ocorra, é imprescindível o cumprimento rigoroso dos requisitos legais e a demonstração inequívoca da inviabilidade de competição, sendo indispensável que o processo demonstre de forma clara a inexistência de alternativas aptas a satisfazer o interesse público.

12. Na sequência da análise, o § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 estabelece os requisitos a serem observados para a locação de imóveis com fundamento na inexigibilidade de licitação.

§ 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.

13. O primeiro requisito refere-se à necessidade de apresentação de uma avaliação prévia do imóvel, contemplando seu estado de conservação, os custos de eventuais adaptações necessárias para atender às finalidades da Administração e o prazo de amortização dos investimentos. No presente caso, foram apresentados três laudos de avaliação, os quais foram devidamente acostados aos autos: o Parecer Técnico de Avaliação de Locação Urbana da corretora Mônica Fachini (fls. 44), o Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária de Carlos Eduardo Mignoni (fls. 45-46) e o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) da Simioni & Confortin Negócios Imobiliários (fls. 47-51). Tais avaliações apontaram valores de aluguel mensal que variam entre R\$ 3.300,00 e R\$ 3.500,00. A proposta de locação para o imóvel em questão, de propriedade de Betânia Borelli Ghisolfi, foi de R\$ 3.235,57



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAU

mensais, montante que se mostra vantajoso e compatível com os preços de mercado indicados nos laudos técnicos.

14. O segundo requisito exige a certificação, por agente competente, da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto de interesse. Neste sentido, verifica-se que consta nos autos a Certidão de Inexistência emitida pela Secretaria Municipal de Administração do Município de Marau, a qual atesta que "inexistem, no rol patrimonial pertencente ao Município de Marau, imóveis ou áreas físicas públicas disponíveis que atendam às necessidades e às características, bem como às especificações de instalações, do seguinte objeto 'Imóvel residencial em alvenaria, com no mínimo 300m² com edícula em alvenaria e áreas construídas, contendo mínimo de 3 dormitórios, permitindo divisão por faixa etária e gênero; sala de convivência ampla; cozinha equipada e em boas condições; refeitório; banheiros adequados; e lavanderia'".

15. O terceiro requisito refere-se à necessidade de apresentação de justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado, indicando as condições técnicas e os motivos que fundamentaram sua escolha. Nos autos do presente processo, esta assessoria verificou que as autoridades competentes juntaram justificativa da singularidade do imóvel no Levantamento de Mercado, realizado no Estudo Técnico Preliminar, demonstrando que o imóvel atualmente utilizado reúne condições físicas, estruturais e de localização que não encontram equivalência em outros bens disponíveis no mercado local, especialmente por já estar adaptado às necessidades do serviço de acolhimento.

16. Ressalta-se que a decisão sobre as características necessárias para satisfazer a necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, fundamentada na análise dos elementos fáticos e na ponderação da conveniência, oportunidade e do interesse público relacionados ao objeto contratual. Contudo, cabe reforçar que o campo de escolha do agente não é ilimitado nem arbitrário, devendo ser considerados os elementos técnicos e especificações essenciais do imóvel, de modo a garantir o atendimento ao interesse público.

17. Dessa forma, conclui-se que os requisitos constantes no § 5º, do inciso V do artigo 74 da Lei 14.133/2021 foram cumpridos. Ressalta-se, entretanto, que não é responsabilidade desta assessoria opinar sobre o mérito administrativo desses documentos.

a) Do procedimento

18. A flexibilização no dever de licitar não implica ausência de processo formal. Ou seja, na contratação direta, é necessário observar o disposto no artigo 72 da Lei nº 14.133/2021, no que tange ao procedimento e à formalização do processo de inexigibilidade, vejamos:

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAU

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

19. O inciso I indica o "documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo". Neste sentido, verifica-se que o documento de formalização de demanda foi apresentado através da Solicitação de Compras nº 5487/2025. O Estudo Técnico Preliminar (ETP) foi formalizado (fls. 79-95), bem como o Termo de Referência (fls. 96-106).

20. Os incisos II e VII, tratam, respectivamente, da estimativa de despesa e da justificativa de preço. A estimativa de despesa e justificativa de preço baseia-se nas avaliações de mercado realizadas que atestaram a compatibilidade do valor proposto de R\$ 3.235,57 mensais.

21 O inciso IV do artigo 72 trata da demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários. Verifica-se que nos autos consta a Nota de Autorização da Despesa Resumida e a Manifestação da Secretaria de Finanças, atestando cobertura orçamentária e financeira.

22. Verifica-se que a futura contratada apresentou documentação de regularidade fiscal, trabalhista e idoneidade compatível com as exigências legais, atendendo ao inciso V do art. 72 da Lei 14.133/2021.

23. Ao final, em cumprimento ao inciso VIII do artigo 72, acima transcrito, após analisar toda a instrução do procedimento de inexigibilidade de licitação, caberá à autoridade competente averiguar se existe a presença de alguma irregularidade. Sendo que, convencendo-se da regularidade do procedimento e da inexistência de motivação para revogá-lo, haverá de emitir a autorização da contratação.

24. Conforme se extrai do art. 72, parágrafo único, da Lei Federal 14.133/2021, “o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido disposição do público em sítio eletrônico oficial”. O sítio eletrônico oficial, é definido pelo artigo 6º, inciso LII, da Lei Federal 14.133/2021.

25. Ainda, é necessário, além da divulgação mencionada, de acordo com o artigo 94, II da Lei Federal nº 14.133/2021, realizar a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), uma vez que é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos, devendo ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta.

IV. Conclusão

26. Assim, conforme todo o exposto, e com base na análise dos documentos apresentados e das disposições da Lei nº 14.133/2021, em especial o artigo 74, inciso V, e seu § 5º, é certo que, desde que cumpridos todos os requisitos exigidos pela legislação e as formalidades processuais, a contratação da locação do imóvel residencial para o Abrigo Municipal Casa Lar Irmã Palmira poderá ser enquadrada como hipótese de inexigibilidade de licitação.

27. Ressalte-se que o presente parecer restringe-se aos aspectos legais do procedimento, ausente juízos de valor referentes aos aspectos econômico e técnico, nem da oportunidade e conveniência da decisão adotada.

28. Opina-se, outrossim, pela remessa dos autos à autoridade competente para promover a autorização da contratação, nos termos do art. 72, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021.

É o parecer.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAU

Marau, 02 de fevereiro de 2026.

Evelyn Lauren Machado
Assessora Jurídica
OAB/RS 129.424