

PARECER JURÍDICO nº 228/2026

PROCESSO nº 2611/2026

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 16/2026

OBJETO: Contrato de aluguel de prédio para funcionamento de **CENTRO CULTURAL**

ASSUNTO: Parecer Jurídico de contratação direta pela Lei n.º 14.133/2021 (INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO) – Art. 74, V (aluguel).

Excelentíssimo Senhor Prefeito:

1. DO RELATÓRIO

Trata-se de Processo de Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação, nos moldes no artigo 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, solicitada pela SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO, visando à locação de imóvel onde funcionarão as novas instalações do **CENTRO CULTURAL OLIVEIRA SILVEIRA**. (fls. 03/04).

A fundamentação, para a locação do imóvel, decorreu de avaliação técnica realizada pela Secretaria Interessada e Departamento de Engenharia do Município e foi sedimentada na conclusão de que o imóvel apresenta o melhor custo-benefício dentre as opções analisadas, considerando sua localização estratégica, estrutura disponível e demais necessidades necessárias a adaptação da instituição e com uma oportunidade ímpar de concentrar os serviços culturais com o Theatro Municipal João Pessoa (fls. 08).

O presente feito segue instruído com Estudo Técnico Preliminar (fls. 22/25); Certificação de Inexistência de Imóveis Públicos vagos fls.; Termo de Referência (fls. 26/36); Dotação Orçamentária (fls. 21); Pareceres Técnicos da Engenharia (fls. 07/20); Proposta de locação (fls. 05/06) no valor mensal de R\$ 9.000,00; 03 (três) Laudos de Avaliações para o imóvel (fls. 08/14); Matrícula nº 13.510 do Registro de Imóveis de Rosário do Sul – RS (fls. 38/50), autorização do Secretário da fazenda (fls. 63/64) e documentação particular do locador **RODRIGO LIMA SINEMANN – CNPJ nº 08.744.917/0001-02 (fls. 38/61)**.

É o brevíssimo relatório.

Vieram os autos para análise e emissão de Parecer Jurídico.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

2.1 Preliminarmente

2.1.2 Da Delimitação da análise jurídica

A presente manifestação é emitida no exercício da função de



assessoramento jurídico e de controle prévio de legalidade, nos termos do art. 53¹ da Lei Federal nº 14.133/2021.

O exame jurídico limita-se aos aspectos de legalidade do procedimento de contratação direta, não abrangendo juízo técnico ou fático sobre a escolha do imóvel.

Tais matérias competem aos respectivos setores técnicos e agentes responsáveis pela instrução do processo.

Nos termos do art. 53, §1º, II, da Lei nº 14.133/2021, cabe à manifestação jurídica apreciar os elementos indispensáveis à contratação, com exposição dos pressupostos de fato e de direito considerados na análise.

Assim, esta manifestação não substitui os pareceres e atestados técnicos dos setores competentes e tampouco certifica a veracidade material das informações administrativas apresentadas.

2.2 – Da análise do Pedido

Com efeito, nos termos do art. 37, inciso XXI, da Constituição da República, ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômicas indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

No que tange à contratação pretendida, a Lei n.º 14.133/2021 prevê a hipótese de Inexigibilidade de Licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, conforme preceitua o inciso V, do artigo 74 do referido diploma legal.

Logo, em se tratando desta hipótese, devem, da mesma forma, estar preenchidos os requisitos dispostos no § 5º do mesmo artigo. Leia-se:

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

¹ Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;
II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;

- 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.*

Sob a análise dos autos, verifica-se que a **SECRETARIA MUNICIPAL DO TURISMO** pretende a locação de imóvel localizado na Rua AMARO SOUTO Nº 2256 - CENTRO, em Rosário do Sul/RS, visando a instalação do **CENTRO CULTURAL OLIVEIRA SILVEIRA**.

O imóvel a ser locado, conforme se verifica de seu endereço, está localizado na região central do Município, próximo a sede da Prefeitura Municipal (imóvel localização em frente a Praça Municipal e ao lado do Theatro Municipal), no qual preenche a pressuposto "*característica de localização*", esculpida do inciso V, do artigo 74.

Ademais, fora realizada a avaliação prévia do bem – Parecer Técnico (fls. 07/18), a qual demonstrou que o imóvel está em boas condições gerais, no entanto, há necessidade de pequenos reparos, no qual estima um custo médio de R\$25.000,00 a R\$ 30.000,00 para tal.

2.2.1 – Da Acessibilidade aos Imóveis públicos

Pelo laudo em questão verifica-se a menção quanto haver excelente acessibilidade (fls. 07), como preceitua os artigos 55 e 58 da Lei 13.146/2015 – Estatuto da Pessoa com Deficiência.

No entanto, apesar de juntada de fotos do imóvel a ser locado (fls. 5/18), não se vislumbram as imagens correspondente a acessibilidade.

A acessibilidade é direito fundamental assegurado pela Constituição Federal (art. 1º, III; art. 5º; art. 227) e regulamentado pela Lei nº 13.146/2015 – Estatuto da Pessoa com Deficiência, que estabelece:

A ausência de laudo técnico que ateste a conformidade do imóvel com as normas de acessibilidade (como a NBR 9050 da ABNT) pode configurar violação legal e administrativa, além de comprometer o atendimento ao público com deficiência.

Também no artigo 45, VI da Lei nº 14.133/2021, reforça a necessidade de observância das normas de acessibilidade nos contratos públicos.

Assim, **RECOMENDA-SE**, expressamente, que a contratação seja condicionada à adequação do imóvel, compatível com a acessibilidade pública, se assim for o caso.



2.2.2 – Dos Demais Documentos

Outrossim, com relação a outras exigências, verifica-se cumprida a prevista no inciso I, do § 5º, do artigo 74.

No que se refere a exigência do inciso II do § 5º do mesmo artigo, a certificação de inexistência de outros imóveis públicos vagos se encontra à fl. 55 dos autos.

Desta forma, o documento de formalização da demanda (fls. 02/03), Estudo Técnico Preliminar (fls. 22/25); Certificação de Inexistência de Imóveis Públicos vagos fls.; Termo de Referência (fls. 26/36); Dotação Orçamentária (fls. 21); Pareceres Técnicos da Engenharia (fls. 07/20); Proposta de locação (fls. 05/06) no valor mensal de R\$ 9.000,00; 03 (três) Laudos de Avaliações para o imóvel (fls. 08/14); Matrícula nº 13.510 do Registro de Imóveis de Rosário do Sul – RS (fls. 38/50), autorização do Secretário da fazenda (fls. 63/64) e documentação particular do locador **RODRIGO LIMA SINEMANN – CNPJ nº 08.744.917/0001-02 (fls. 38/61)**, discriminam o objeto da contratação requerida, atendendo ao disposto no artigo 72, inciso I, da Lei n.º 14.133/2021.

A certidão do Setor de Arrecadação e Cadastro atesta não existir débitos referentes a IPTU (fls. 56).

Houve estimativa de despesa, calculada na forma estabelecida no artigo 23, § 1º, inciso II, da Lei n.º 14.133/2021, ou seja, foi acostado aos autos avaliação por corretor que corroborou com o orçamento e levantamento técnico do local (art. 72, inciso II), estando este, por conseguinte, justificado (artigo 72, inciso VII), uma vez que o valor orçamentário proposto demonstra ser o preço praticado no mercado.

A Proposta de Preços da **RODRIGO LIMA SINEMANN – CNPJ nº 08.744.917/0001-02 (fls. 05/06; 38/61)**, demonstra a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido, possuindo Dotação suficiente para cobertura contratual, (art. 72, inciso IV), bem como seus documentos comprovam que o particular preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (art. 72, inciso V).

A razão da escolha do futuro contratado está pautada em critério objetivo, ou seja, cumpre com os requisitos solicitados, estando assim atendido o pressuposto do artigo 72, inciso VI, da Lei n.º 14.133/2021.

A justificativa do preço, por sua vez, está enlaçada na sua estrutura física, na localização do imóvel a ser locado, bem como relacionado as suas condições atuais de habitação, as quais não demandam maiores adequações.

No entanto, **RECOMENDA-SE** ser feito o levantamento das adaptações a serem feitas e os custos destes reparos, afim de fazer-se os descontos mensais na locação (fls. 07).

3. DA CONCLUSÃO

Em face do exposto, sob o aspecto jurídico, **OPINA-SE**, com ressalvas pela legalidade da Contratação Direta (Inexigibilidade de Contratação), nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, devendo-se estabelecer o mútuo entre a Administração Pública e a Empresa **RODRIGO LIMA SINEMANN - CNPJ n.º 08.744.917/0001-02 (fls. 05/06; 38/61)**.

Ademais, opina-se também pela remessa dos autos à autoridade competente para promover a autorização da contratação, nos termos do artigo 72, inciso VIII, da Lei n.º 14.133/2021.

4. RECOMENDAÇÕES

4.1. Recomenda-se, anteriormente à formalização do contrato entre as partes, que:

a) O responsável pelo Laudo Técnico feito no imóvel, esclareça se o locador tem, de fato, acessibilidade do imóvel mencionado nas fls. 07 e também, PPCI;

b) Caso o imóvel não esteja adequado, em sua totalidade com o mencionado na letra "a", incluir cláusula contratual que preveja prazo, responsabilidade e tempo pela realização das adaptações, se assim for necessário.

c) Ainda, acaso haja necessidade de serem feitos reparos, conforme mencionado no Laudo Técnico de Engenharia de fls. 07, que estes sejam dimensionados e seus custos devidamente descontados, mensalmente, e previstos em contrato.

À consideração superior.

Rosário do Sul/RS, 18 de AGOSTO de 2026.

CINTIA DIAS APRATO

Assessora Jurídica - OAB/RS 51.834

Departamento de Licitações e Contratos
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

VISTOS.	
☒	ACOLHO PARECER JURÍDICO e AUTORIZO o seguimento do certame.
☐	NÃO ACOLHO
Data <u>20/08/26</u>	
MARCOS PAULO SILVA DA LUZ Prefeito Municipal	