

PARECER JURÍDICO

Parecer n.º 002/2025

Processo n.º 159/2025/PMX

Interessado: Secretaria Municipal de Saúde de Xinguara/PA

Ementa:

DIREITO ADMINISTRATIVO. CONTRATAÇÃO PÚBLICA DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA INSTALAÇÃO DE UNIDADE DE SAÚDE. ANÁLISE DO PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 159/2025/PMX. APLICAÇÃO DO ARTIGO 74, INCISO V, E PARÁGRAFO 5º, DA LEI N.º 14.133/2021. DEMONSTRAÇÃO DO CUMPRIMENTO INTEGRAL DOS REQUISITOS DA FASE PREPARATÓRIA (ART. 72, I, II, IV) E DOS REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ATESTADA A COMPATIBILIDADE DO PREÇO ESTIMADO COM OS VALORES DE MERCADO, EM ATENÇÃO AO ARTIGO 72, VII, E ARTIGO 23. SUFICIENTE INSTRUÇÃO PROCESSUAL PARA RATIFICAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE E AUTORIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO. MANIFESTAÇÃO JURÍDICA FAVORÁVEL.

I. DA TEMPESTIVIDADE

O presente parecer é emitido tempestivamente e em conformidade com o rito processual estabelecido pela Lei nº 14.133/ 2021, que impõe o exame e a análise jurídica de legalidade dos processos de inexigibilidade de licitação, nos termos do seu artigo 74, inciso V, e considerando-se que os autos foram devidamente instruídos em 03 de dezembro de 2025, conforme registro de autuação.

II. DO RELATÓRIO PROCESSUAL

Trata-se de Processo Administrativo n.º 159/2025/PMX, relativo à contratação direta por inexigibilidade de licitação, registrada sob o nº 063/2025/FMS/PMX, cujo objeto consiste na locação de um imóvel para funcionamento dos setores de Vigilância Sanitária e Zoonoses do Município de Xinguara, sob a gestão do Fundo Municipal de Saúde, pelo período de 12 (doze) meses.

Conforme a análise dos autos, a instauração do procedimento administrativo ocorreu em 09 de julho de 2025, após a formalização da demanda pela Secretaria Municipal de Saúde. A instrução do processo demonstrou um rigoroso cumprimento das etapas estabelecidas para a contratação direta, em estrita observância ao disposto no artigo 72 da Lei n.º 14.133/2021.

A necessidade de locação foi formalizada por meio do documento de formalização de demanda (DFD) N.º 77/2025-FMS (fls. 2), no qual a Secretária Municipal de Saúde justifica a solicitação pela insuficiência de imóveis próprios da Secretaria que sejam capazes de atender às elevadas e específicas demandas operacionais e estruturais da Vigilância Sanitária e do Setor de Zoonoses, sendo essencial a contratação para garantir a continuidade das atividades essenciais de saúde pública.

Na fase preparatória, foram cumpridos os seguintes atos relevantes para a elisão do procedimento licitatório, todos devidamente juntados ao processo:

- a) No que tange à estimativa de despesa, observou-se a realização da Cotação N.º 00483/25 (fls. 29-30), que definiu o valor estimado da contratação em **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)** mensais, perfazendo um total de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)** para o período de 12 (doze) meses, em conformidade com o exigido pelo artigo 72, inciso II, da Lei n.º 14.133/2021. Ademais, a compatibilidade orçamentária para a assunção dessa despesa no exercício de 2025 foi atestada através da Declaração de Previsão Orçamentária (fls. 28) e da Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira (fls. 27), demonstrando a existência de dotação suficiente no orçamento do Fundo Municipal de Saúde (FMS), vinculada às atividades de Manutenção da Secretaria de Saúde e do Departamento de Vigilância Sanitária;
- b) No que tange justificativa de Inexigibilidade, elemento principal do processo, foi instruída com o Termo de Inexigibilidade N.º 063/2025/FMS/PMX (fls. 35-39), que delineou o amparo legal no artigo 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, e detalhou o preenchimento dos requisitos específicos para a locação de imóvel, conforme o parágrafo 5º do mesmo dispositivo. A singularidade do imóvel e a inviabilidade de competição foram justificadas pelo fato de o imóvel em questão, localizado na Gleba Marajoara, na zona rural de Xinguara/PA, possuir condições locacionais, estrutura física e condições de acessibilidade e segurança que o tornam o

único bem disponível na localidade capaz de atender plenamente às exigências técnicas e operacionais dos serviços de Vigilância Sanitária e Zoonoses.

c) No que tange a documentação nos autos, ressalta-se:

c.1) O Certificado de Inexistência de Imóvel Público (fls. 3), emitido pela Secretária Municipal de Saúde, que formalmente atesta, após minuciosa análise, a ausência de imóveis públicos vagos e disponíveis no patrimônio municipal que satisfaçam as características e critérios locacionais necessários para a instalação das unidades demandantes, em atendimento ao artigo 74, § 5º, II da Lei nº 14.133/2021

c.2) O Laudo de Avaliação de Imóvel e Inspeção Predial (fls. 6-11), elaborado pelo Engenheiro Civil Wallynson Calazans Viana. O laudo confirmou o estado de conservação adequado da edificação para uso imediato, e, por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atestou que o valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) é compatível com o preço normal praticado na região para esse tipo de imóvel, cumprindo o requisito de avaliação prévia e justificativa de preço, conforme artigo 74, § 5º, I e artigo 72, VII da Lei nº 14.133/2021.

d) No que tange a documentação de habilitação do Sr. Edson dos Santos Arantes Spenciere (CPF n.º 044.391.222-05), foi devidamente verificada (fls. 19-26), incluindo a regularidade fiscal e trabalhista (Certidões Negativas Federal, Estadual, Municipal e CNDT) e a comprovação de inexistência de sanções administrativas (consultas ao CEIS, CNEP, TCU e CNJ), em conformidade com o artigo 72, V, da Lei n.º 14.133/2021.

O processo é, portanto, encaminhado para a análise jurídica, conforme o artigo 53, § 4º, da Lei n.º 14.133/2021, antes da ratificação e autorização do Ordenador de Despesas.

III. DA ANÁLISE JURÍDICA DA CONTRATAÇÃO DIRETA

O presente exame jurídico tem por objeto a verificação da legalidade da contratação direta da Administração Pública, seja por dispensa ou inexigibilidade de licitação, submete-se a um arcabouço normativo rigoroso, exigindo a completa instrução do processo para a sua validação, bem como a estrita aderência aos requisitos previstos na Lei n.º 14.133/2021

A análise procedimental e material realizada evidencia que o processo administrativo N.º 159/2025/PMX foi metodicamente instruído, abrangendo todas as fases e documentos essenciais da Lei n.º 14.133/2021.

III.I. DA CONFORMIDADE DA FASE PREPARATÓRIA E DOS REQUISITOS GERAIS

O artigo 72 da Lei n.º 14.133/2021 estabelece os documentos mínimos de instrução para o processo de contratação direta. No caso em análise o Processo Administrativo demonstra de forma inequívoca o atendimento a esses requisitos basilares.

O Documento de Formalização de Demanda (DFD) N.º 77/2025 materializou a necessidade da Administração Pública, especificando a carência de um imóvel para alocar a Vigilância Sanitária e as Zoonoses, setores cuja operacionalidade é crítica para a saúde pública. A descrição do objeto e sua finalidade, voltada para a manutenção das atividades administrativas essenciais, está clara e justificada, satisfazendo o disposto no artigo 72, inciso I, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

A estimativa de despesa, calculada em **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, está devidamente suportada pela Cotação N.º 00483/25, constituindo um requisito obrigatório para a contratação direta. O valor foi apurado previamente, em atendimento ao artigo 23 da Lei n.º 14.133/2021, que impõe a compatibilidade do valor estimado com os preços praticados no mercado. Além disso, a seguridade orçamentária, evidenciada pela Declaração de Previsão Orçamentária e pela Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, assegura que o compromisso financeiro a ser assumido encontra respaldo nas dotações vigentes, garantindo a liquidez e a legalidade da despesa, em observância ao artigo 72, inciso IV da Lei n.º 14.133/2021.

III.II. DA CARACTERIZAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL E SUA SINGULARIDADE

A inexigibilidade de licitação, conforme definição do artigo 74, caput, da Lei n.º 14.133/2021, aplica-se quando houver inviabilidade de competição. No caso específico de locação de imóvel, o legislador previu, no inciso V, o qual dispõe:

Art. 74, inciso V Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Neste diapasão, é clara que a escolha do imóvel se revista de caráter singular ou específico, de tal forma que qualquer outro imóvel disponível não atenderia, com a mesma suficiência e economicidade, a necessidade da Administração.

Os documentos anexados comprovam a inviabilidade de competição pela singularidade locacional e estrutural do bem. O Termo de Inexigibilidade e o Laudo de Avaliação de Imóvel confirmam que o imóvel em questão, situado na Gleba Marajoara, zona rural, é o único que reúne as condições técnicas adequadas e a localização necessária para o funcionamento integrado e imediato dos serviços de Vigilância Sanitária e Zoonoses. Essas características específicas impedem a realização de um procedimento competitivo, pois a necessidade administrativa é por aquele imóvel e não por um imóvel genérico.

Ademais, foram integralmente observados os requisitos específicos estabelecidos pelo artigo 74, § 5º, da Lei n.º 14.133/2021 para a locação de imóveis, os quais se configuram como condição de validade da inexigibilidade:

- a) **REQUISITO DE AVALIAÇÃO PRÉVIA E CONDIÇÕES DE USO:** Foi juntado o Laudo de Avaliação de Imóvel e Inspeção Predial, confirmando o estado de conservação adequado e as boas condições de uso imediato, além de aferir o valor de mercado (R\$ 2.500,00/mês). O laudo também verificou que o imóvel viabiliza funcionalmente a unidade demandante, conforme artigo 74, § 5º, I da Lei nº 14.133/2021.

- b) **REQUISITO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO:** O processo foi instruído com o Certificado de Inexistência de Imóvel Público, emitido pela Secretária Municipal de Saúde, que atesta formalmente a inexistência de bens públicos vagos e disponíveis que atendam à demanda, sendo este um juízo prévio e indispensável para justificar a contratação de particular, conforme artigo 74, § 5º, II da Lei nº 14.133/2021.
- c) **REQUISITO DE JUSTIFICATIVA DE SINGULARIDADE E VANTAGEM:** O Termo de Inexigibilidade fundamenta que, dada a indispensabilidade da continuidade dos serviços de vigilância sanitária e controle de zoonoses e a adequação singular do imóvel para tal fim, a locação se configura como a opção mais vantajosa e necessária para a Administração, conforme artigo 74, § 5º, III da Lei nº 14.133/2021.

O trâmite administrativo, ao evidenciar a singularidade do imóvel e a inviabilidade de encontrar alternativa adequada no patrimônio público, satisfaz plenamente a exigência do inciso V do artigo 74.

III.III. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO E ECONOMICIDADE

A comprovação da adequação do preço contratado é expreso para toda contratação direta, conforme o artigo 72, inciso VII da lei de licitação. A Lei n.º 14.133/2021, em seu artigo 23, detalha a forma como o valor estimado deve ser obtido. Para os casos de locação por inexigibilidade, o artigo 74, § 5º, exige a avaliação prévia do bem e do seu valor de mercado.

No presente caso, a Justificativa de Preço (fls. 36-37) está solidamente baseada no Laudo de Avaliação Técnica emitido pelo Engenheiro Civil da municipalidade. Este laudo utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, um método reconhecidamente idôneo para avaliações imobiliárias, e concluiu que o valor de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)** mensais é compatível com o preço praticado na região da Gleba Marajoara, afastando qualquer indício de sobrepreço ou abusividade.

A coerência entre a estimativa de despesa, o laudo de avaliação e a proposta do

futuro contratado confere a necessária transparência e economicidade ao ato, comprovando que a despesa a ser assumida é compatível com o interesse público e o mercado, conforme a regra de ouro do artigo 23, caput, da Lei n.º 14.133/2021.

III.IV. DA VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO DO CONTRATADO

A verificação da qualificação mínima do contratado é exigência formalizada pelo artigo 72, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021. A fase de habilitação visa garantir a idoneidade do futuro contratado para assumir e cumprir as obrigações contratuais perante a Administração.

O Agente de Contratação, seguindo o checklist de habilitação (fls. 34), comprovou a regularidade do proprietário **EDSON DOS SANTOS ARANTES SPENCIERE**:

- a) **REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA:** Foram colacionadas diversas Certidões Negativas, incluindo a Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (fls. 23), Certidões Estaduais (tributária e não tributária, fls. 24-25), Certidão Negativa Municipal (fls. 26) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) (fls. 22), todas válidas no momento da análise.
- b) **QUALIFICAÇÃO ÉTICA E INEXISTÊNCIA DE SANÇÕES:** As consultas obrigatórias aos sistemas de inidôneos federais (CEIS, CNEP)/CGU (fls. 19), TCU (fls. 21) e CNJ (Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, fls. 20) atestaram a inexistência de registros de penalidades vigentes ou impedimentos que obstem a contratação com o Poder Público.

A demonstração da regularidade do futuro contratado assegura a capacidade de cumprir o acordo locatício, observando a obrigatoriedade da manutenção dessas condições durante toda a execução contratual, conforme o artigo 92, inciso XVI, da Lei n.º 14.133/2021.

III.V. DA MINUTA CONTRATUAL E DISPOSIÇÕES FINAIS

O artigo 18, inciso VI, da Lei n.º 14.133/2021 impõe a elaboração de minuta de contrato na fase preparatória, a qual deve constar obrigatoriamente como anexo e estabelecer com clareza os direitos, obrigações e responsabilidades das partes, em conformidade com o ato de contratação direta, conforme artigo 92, inciso II da Lei n.º 14.133/2021.

Embora a minuta em si não esteja detalhada nos extratos fáticos, o Termo de Inexigibilidade (fls. 37) menciona expressamente que a contratação terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser continuada por mais 04 (quatro) anos, e que as cláusulas contratuais seguirão o que preceitua a Lei n.º 14.133/2021, em especial quanto à possibilidade de prorrogação, conforme artigo 106 e artigo 107 da Lei n.º 14.133/2021, aplicáveis.

A prorrogação por até 4 (quatro) anos adicionais, totalizando 60 (sessenta) meses, deve estar fundamentada na vantajosidade e na manutenção das condições contratuais, devendo o instrumento contratual refletir as diretrizes dos contratos de serviços e fornecimentos contínuos, aplicáveis à locação que visa à manutenção de atividade administrativa essencial. Adicionalmente, o instrumento contratual deve dispor sobre as cláusulas obrigatórias elencadas no artigo 92 da Lei n.º 14.133/2021, incluindo o crédito pelo qual correrá a despesa, as condições de pagamento e a obrigação de reserva de cargos, se aplicável, e as condições de extinção.

A instrução processual demonstra, em suma, o completo atendimento aos requisitos legais exigidos pela Lei n.º 14.133/2021, tanto nos aspectos formais da constituição do processo de contratação direta quanto nos aspectos materiais da subsunção da locação à hipótese de inexigibilidade prevista no artigo 74, V.

IV. DA CONCLUSÃO E MANIFESTAÇÃO FAVORÁVEL

Diante da análise detalhada contida neste parecer, verifica-se que o Processo Administrativo N.º 159/2025/PMX, que trata da locação de imóvel por inexigibilidade de licitação N.º 063/2025/FMS/PMX, encontra-se devidamente instruído e em conformidade com os preceitos da Lei Federal n.º 14.133/2021.

Em face do exposto, e considerando que foram plenamente atendidos os

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
ASSESSORIA JURÍDICA

requisitos legais para a contratação direta por inexigibilidade de licitação, esta Assessoria Jurídica **MANIFESTA-SE FAVORAVELMENTE** ao prosseguimento do feito para o ato de ratificação e, subseqüentemente, a celebração do Contrato de Locação, conforme o disposto no artigo 72, inciso VIII, da Lei n.º 14.133/2021, observando-se a necessidade de inclusão da minuta contratual em consonância com as normas legais e com a devida publicidade do ato autorizativo, nos termos do artigo 72, parágrafo único, e artigo 94, inciso II, da referida lei.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Xinguara/PA, 10 de dezembro de 2025.

MATHEUS DA SILVA ARACATI

OAB/PA nº 35.218