



PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo nº 073/2026

Interessado: Secretaria de Planejamento, Orçamento e Finanças de Ananindeua/PA

Assunto: Contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado à sede da SEPOF

Imóvel: Estrada da Providência, nº 316, Cidade Nova VIII, Ananindeua/PA

Valor: R\$ 20.882,41 mensais

Prazo: 12 meses, prorrogáveis

I - RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo que visa à contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, para **locação de imóvel destinado a servir como sede da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Finanças do Município de Ananindeua/PA.**

O imóvel objeto da pretendida locação encontra-se situado na **Estrada da Providência, nº 316, bairro Cidade Nova VIII, Ananindeua/PA**, com valor mensal de aluguel fixado em **R\$ 20.882,41 (vinte mil, oitocentos e oitenta e dois reais e quarenta e um centavos)**, pelo prazo inicial de **12 (doze) meses**, admitindo-se prorrogação contratual.

Foram juntados ao processo: (a) estudo técnico preliminar descrevendo as necessidades de área, infraestrutura e localização da futura sede; (b) laudo de avaliação emitido por profissional legalmente habilitado, com indicação do valor de mercado do aluguel; (c) pesquisa de mercado com imóveis similares, indicando a razoabilidade do preço proposto; (d) manifestação do órgão responsável pelo patrimônio imobiliário municipal acerca da inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda à demanda; (e) declaração de dotação orçamentária específica para fazer frente à despesa; e (e) minuta de contrato de locação.

Vem o processo a esta Consultoria Jurídica para análise acerca da **legalidade da contratação direta proposta**, à luz das disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos).



É o breve relatório. Passa-se à fundamentação jurídica

II - ANÁLISE JURÍDICA

2.1. Do Regime Jurídico Aplicável

A contratação em análise submete-se ao regime jurídico estabelecido pela **Lei Federal nº 14.133/2021**, que instituiu normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

O diploma legal em comento disciplina, em seu Capítulo VIII, as hipóteses de contratação direta, compreendendo a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

Tais institutos representam exceções ao princípio da obrigatoriedade de licitação, consagrado no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal, e somente se legitimam quando presentes os pressupostos legais específicos.

2.2. Da Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóveis

O artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 estabelece o conceito legal de inexigibilidade de licitação, *verbis*:

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.

A norma transcrita revela que a locação de imóveis constitui hipótese expressa de inexigibilidade de licitação, desde que configurada a impossibilidade de competição.

Trata-se de reconhecimento legislativo de que determinadas contratações, por sua natureza peculiar, não se prestam ao procedimento licitatório, ante a inviabilidade jurídica da competição entre potenciais fornecedores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS – SEPOF

No que tange especificamente à locação de imóveis, a doutrina especializada reconhece a singularidade inerente aos bens imóveis, considerando que cada imóvel possui características próprias e insuscetíveis de comparação objetiva, tais como localização geográfica, área construída, estado de conservação, infraestrutura disponível e adequação às necessidades administrativas específicas.

2.3. Dos Requisitos para a Caracterização da Inexigibilidade

2.3.1. Da Inviabilidade de Competição

A locação de imóveis, por sua natureza, caracteriza situação de inviabilidade de competição. Conforme assinalado, cada imóvel possui características intrínsecas e localização geográfica única, o que impede a realização de comparação objetiva entre diferentes alternativas.

No caso em análise, a Secretaria de Planejamento, Orçamento e Finanças necessita de imóvel que atenda a requisitos específicos, tais como área adequada para instalação dos diversos setores administrativos, localização que permita acessibilidade aos servidores e cidadãos, infraestrutura adequada para o funcionamento das atividades administrativas e financeiras, e condições técnicas compatíveis com as necessidades operacionais do órgão.

Tais peculiaridades inviabilizam a realização de procedimento competitivo nos moldes tradicionais, uma vez que não se pode exigir que proprietários de imóveis diversos apresentem propostas comparáveis objetivamente, dada a singularidade inerente a cada bem imóvel.

2.3.2. Da Singularidade e Adequação do Imóvel

O imóvel situado na **Estrada da Providência, nº 316, Cidade Nova VIII, Ananindeua/PA**, apresentou as características específicas que o tornem adequado ao funcionamento da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Finanças.

Como dito alhures, a área técnica desta Secretaria apresentou o referido imóvel particular que, em princípio, está plenamente apto a receber a estrutura do referido órgão, já

Governo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS – SEPOF

que possui localização em região de fácil acesso, proximidade de outros órgãos da Administração Municipal, áreas internas compatíveis com a quantidade de servidores, sala própria para atendimento ao público, bem como espaços adequados para arquivo, TI e guarda de documentos fiscais e contábeis.

2.3.3. Da Razoabilidade e Compatibilidade do Preço

Aspecto de fundamental importância na análise da legalidade da contratação direta refere-se à **compatibilidade do preço ajustado com os valores praticados no mercado**.

Os autos demonstram a existência de **laudo técnico de avaliação** elaborado por engenheiro da Secretaria de Saneamento e Infraestrutura do Município, o qual estabeleceu que o valor estimado para a locação mensal situa-se no intervalo entre as quantias de **R\$ 17.463,24 e R\$ 20.882,41**.

O valor proposto para a contratação, mais precisamente, a importância de **R\$ 20.882,41 mensais**, corresponde exatamente ao **limite máximo da faixa de avaliação**, o que indica compatibilidade com os parâmetros de mercado estabelecidos tecnicamente.

A avaliação técnica constitui elemento essencial para demonstrar a razoabilidade do preço, atendendo ao princípio da economicidade e afastando o risco de superfaturamento ou sobrepreço na contratação.

Cabe ressaltar também que consta nos autos pesquisa de mercado com imóveis similares, indicando a razoabilidade do preço proposto, demonstrando que, no caso concreto, a exigência da razoabilidade e compatibilidade de preço foi devidamente atendida, conferindo segurança jurídica à contratação.

2.3.4. Da Previsão Orçamentária

Consta dos autos a informação de que existe **dotação orçamentária específica** para fazer frente à despesa decorrente da locação do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS – SEPOF

A existência de previsão orçamentária constitui requisito essencial para a validade de qualquer contratação administrativa, conforme expressamente estabelecido na Lei nº 14.133/2021.

III - CONCLUSÃO

Diante do exposto, **opino pela legalidade da contratação direta, por inexigibilidade de licitação**, para a locação do imóvel situado na Estrada da Providência, nº 316, Cidade Nova VIII, Ananindeua/PA, destinado à sede da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Finanças, pelo valor mensal de R\$ 20.882,41, pelo prazo de 12 meses, prorrogável, considerando que restou amplamente demonstrada a inviabilidade de competição quando da locação de imóvel, a compatibilidade do valor com a avaliação técnica realizada, a existência de dotação orçamentária e, por fim, a adequação do prazo contratual à legislação vigente.

Assim, o processo encontra-se **juridicamente apto** a prosseguir para a formalização do contrato, observadas as demais exigências legais e regulamentares.

É o parecer, s.m.j.

Ananindeua/PA, 15 de janeiro de 2026.

LAÉRCIO PATRIARCHA PEREIRA
ASSESSOR JURÍDICO/SEPOF.PMA - OAB/PA Nº 12.945