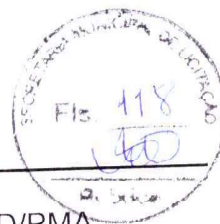




PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA - PMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PROGE/PMA



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 6.030/2026 – SEMAD/PMA.

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO – SEMAD/PMA.

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE 02 (DOIS) IMÓVEIS URBANOS DESTINADOS AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO CORRENTE E DO ARQUIVO PERMANENTE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO – SEMAD/PMA.

PARECER JURÍDICO Nº 256/2026– PROGE/PMA.

I – RELATÓRIO

Vieram os presentes autos a esta Procuradoria Jurídica para análise e emissão de parecer acerca da regularidade jurídica do procedimento administrativo destinado à contratação, por inexigibilidade de licitação, de pessoa física ou jurídica para a locação de 02 (dois) imóveis urbanos destinados ao funcionamento do arquivo corrente e do arquivo permanente da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD/PMA, localizados no Conjunto Cidade Nova II, Bairro Coqueiro, Município de Ananindeua/PA, pelo período de 12 (doze) meses.

Conforme consta do despacho exarado pelo Núcleo de Dispensas e Inexigibilidades – NDI, da Secretaria Municipal de Licitação – SML, o procedimento encontra-se instruído, dentre outros documentos, com Documento de Formalização da Demanda – DFD, declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, Ofício nº 002/2026, laudos técnicos de estimativa de valor de aluguel nº 182 e nº 222, Estudo Técnico Preliminar – ETP, Termo de Referência, justificativa de singularidade dos imóveis, aceite dos proprietários, documentos de regularidade dos proprietários e documentação relativa aos imóveis.

A contratação pretendida tem por finalidade viabilizar a adequada instalação e funcionamento do arquivo corrente e do arquivo permanente da SEMAD, atendendo à necessidade administrativa de disponibilização de espaço físico apropriado para guarda, organização, conservação e armazenamento do acervo documental da Secretaria.

É o breve relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A Constituição Federal estabelece, como regra, a obrigatoriedade de licitação para as contratações realizadas pela Administração Pública. A própria ordem constitucional, contudo, admite hipóteses excepcionais em que a competição se mostra inviável ou desnecessária, cabendo à legislação estabelecer as situações em que a contratação direta poderá ser realizada.

No âmbito da Lei Federal nº 14.133/2021, a inexigibilidade de licitação encontra disciplina no artigo 74, cujo caput estabelece ser inexigível a licitação quando inviável a competição.

Especificamente quanto à locação de imóveis, o inciso V do referido dispositivo dispõe ser inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A hipótese legal, portanto, exige que a Administração demonstre, de maneira



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA - PMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PROGE/PMA



objetiva e devidamente motivada, que as características do imóvel, especialmente aquelas relacionadas à sua localização, instalações, dimensões, estrutura ou demais peculiaridades, justificam a sua escolha em detrimento de outros imóveis eventualmente disponíveis no mercado.

O § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 estabelece, ainda, requisitos específicos para a contratação prevista no inciso V, impondo à Administração a necessidade de realizar 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, bem como certificar-se da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e demonstrar a singularidade do imóvel a ser locado, com a vantagem para a Administração.

No caso concreto, verifica-se que tais requisitos foram devidamente considerados na instrução processual.

III – DA NECESSIDADE ADMINISTRATIVA E DA ADEQUAÇÃO DOS IMÓVEIS

A necessidade administrativa encontra-se devidamente delineada nos autos, estando relacionada à disponibilização de espaços físicos adequados ao funcionamento do arquivo corrente e do arquivo permanente da Secretaria Municipal de Administração.

A manutenção organizada e adequada do acervo documental da Administração Pública constitui atividade essencial ao regular funcionamento dos órgãos municipais, considerando a necessidade de preservação dos documentos administrativos, observância dos prazos de guarda, facilidade de acesso às informações e adequada conservação dos arquivos sob responsabilidade do Poder Público.

Nesse contexto, a escolha dos imóveis pretendidos não decorre de mera conveniência administrativa, mas da necessidade de obtenção de espaços que apresentem características compatíveis com a finalidade específica de armazenamento e organização documental, observando-se, entre outros aspectos, localização, dimensões, condições físicas, acessibilidade e possibilidade de utilização para a finalidade pública pretendida.

Consta dos autos justificativa específica acerca da singularidade dos imóveis, demonstrando a Administração as razões pelas quais os espaços selecionados se mostram adequados às necessidades da SEMAD, circunstância que constitui elemento relevante para a caracterização da inviabilidade de competição prevista no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

IV – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS.

Outro requisito expressamente previsto no artigo 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021 consiste na certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades administrativas que justificam a contratação.

Nesse particular, verifica-se a juntada aos autos de declaração específica acerca da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis capazes de atender à finalidade pretendida pela Secretaria Municipal de Administração.

Tal providência demonstra que, previamente à busca de imóvel pertencente a



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA - PMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PROGE/PMA

particular, a Administração verificou a existência de eventual patrimônio imobiliário público apto a satisfazer a necessidade administrativa, não tendo sido identificado imóvel público disponível com características adequadas ao objeto.

Dessa forma, encontra-se atendida a exigência estabelecida pelo artigo 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

V – DA AVALIAÇÃO PRÉVIA E DA COMPATIBILIDADE DO VALOR LOCATÍCIO

No que se refere à avaliação dos imóveis, constam dos autos os respectivos laudos técnicos de estimativa de valor de aluguel, identificados sob os nº 182 e nº 222, elaborados com a finalidade de aferir os valores compatíveis com o mercado imobiliário para os bens pretendidos.

A existência de avaliação técnica prévia constitui medida indispensável à proteção do interesse público, na medida em que permite à Administração verificar se os valores propostos pelos proprietários guardam correspondência com aqueles praticados no mercado, evitando-se a celebração de contrato por preço superior ao razoavelmente admitido.

Os laudos apresentados constituem, portanto, elementos técnicos destinados a subsidiar a decisão administrativa quanto à economicidade da contratação, devendo os valores neles apurados servir como parâmetro para a formalização da avença.

Assim, sob o aspecto jurídico-formal, verifica-se o atendimento da exigência de avaliação prévia prevista no artigo 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da responsabilidade do setor técnico competente quanto às conclusões eminentemente técnicas constantes dos respectivos documentos.

VI – DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO E DA SINGULARIDADE DOS IMÓVEIS

A inexigibilidade prevista no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 pressupõe a demonstração de que as características do imóvel e sua localização tornam necessária a escolha daquele bem específico, circunstância que afasta a possibilidade de competição útil entre diferentes fornecedores.

No presente caso, a Administração apresentou justificativa de singularidade dos imóveis, relacionando as características dos bens às necessidades específicas da SEMAD/PMA para instalação e funcionamento de seus arquivos corrente e permanente.

A escolha dos imóveis, portanto, encontra-se vinculada às suas características concretas e à sua adequação à finalidade pública pretendida, não se tratando de contratação baseada exclusivamente na preferência subjetiva da Administração.

Considerando a justificativa administrativa apresentada, os documentos técnicos que integram a instrução e a avaliação dos imóveis realizada no curso do procedimento, tem-se por caracterizada, sob o aspecto jurídico, a inviabilidade de competição exigida pelo artigo 74, caput e inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Ressalte-se que a análise jurídica não substitui a avaliação administrativa e técnica acerca da conveniência, oportunidade e adequação material dos imóveis, competindo aos setores responsáveis a confirmação das informações e justificativas que fundamentaram a escolha.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA - PMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PROCGM



VII – DA DOCUMENTAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E DOS IMÓVEIS

Quanto à documentação apresentada, verifica-se que foram juntados aos autos os documentos relativos aos imóveis e aos respectivos proprietários, bem como o aceite quanto à contratação pretendida.

A documentação apresentada permite a identificação dos titulares dos imóveis e a verificação da legitimidade das pessoas que participarão da futura contratação, constituindo elemento necessário à formalização do vínculo jurídico com a Administração Pública.

Do mesmo modo, a documentação referente aos imóveis permite a sua individualização e a verificação dos elementos necessários à formalização da locação, não se vislumbrando, sob o aspecto jurídico-formal, impedimento ao prosseguimento do feito.

Registra-se, ainda, que a documentação de regularidade dos proprietários foi juntada aos autos e considerada na instrução promovida pela Secretaria Municipal de Licitação, devendo permanecer atualizada até o momento da formalização da contratação.

VIII – DA ANÁLISE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO

Consta dos autos despacho do Núcleo de Dispensas e Inexigibilidades – NDI, vinculado à Secretaria Municipal de Licitação – SML, no qual foi realizada a conferência da documentação e dos requisitos objetivos pertinentes à contratação direta por inexigibilidade.

A análise administrativa contemplou a verificação da documentação constante dos autos, incluindo o Documento de Formalização da Demanda, a declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, os laudos técnicos de estimativa de valor de aluguel, o Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência, a justificativa de singularidade dos imóveis, o aceite dos proprietários, os documentos de regularidade e a documentação relativa aos bens.

A manifestação do setor competente constitui importante elemento da instrução processual, demonstrando que os requisitos objetivos pertinentes à contratação foram previamente conferidos pela unidade administrativa responsável pelo processamento das contratações diretas.

Diante disso, considerando a documentação acostada e a análise realizada pelo Núcleo de Dispensas e Inexigibilidades, não se identifica, sob o ponto de vista jurídico-formal, irregularidade capaz de impedir o prosseguimento da contratação.

IX – DA MINUTA CONTRATUAL

A minuta contratual acostada aos autos foi igualmente submetida à análise jurídica, verificando-se que contempla as disposições necessárias à formalização da relação locatícia pretendida pela Administração Pública.

Observa-se que o instrumento estabelece o objeto da contratação, prazo de vigência, valor da locação, condições de pagamento, obrigações das partes, responsabilidades, hipóteses de alteração e extinção contratual, sanções e demais cláusulas necessárias à adequada formalização do ajuste.

Constata-se, ainda, compatibilidade entre a minuta contratual e os elementos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA - PMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA- PROGE/PMA

constantes da instrução processual, especialmente quanto ao objeto e à finalidade da locação.

Dessa forma, não se identificando óbice jurídico em sua redação, manifesta-se esta Procuradoria pela aprovação da minuta contratual inserta nos autos, para que, após o cumprimento das demais formalidades administrativas pertinentes, possa ser formalizado o respectivo instrumento.

X - CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando a documentação que instrui os autos, a justificativa administrativa apresentada, a declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, os laudos técnicos de avaliação dos imóveis, a justificativa quanto à singularidade dos bens, a documentação dos imóveis e dos respectivos proprietários, bem como a análise realizada pelo Núcleo de Dispensas e Inexigibilidades da Secretaria Municipal de Licitação, esta Procuradoria Jurídica manifesta-se pela REGULARIDADE JURÍDICA DO PROCEDIMENTO, entendendo ser juridicamente possível o prosseguimento da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A instrução processual, conforme os elementos apresentados, demonstra o atendimento dos requisitos jurídicos aplicáveis à locação direta dos imóveis, notadamente quanto à necessidade administrativa, à inexistência de imóvel público disponível que atenda à finalidade pretendida, à avaliação prévia dos bens, à justificativa de sua singularidade e à compatibilidade dos valores locatícios com os parâmetros técnicos apurados.

Manifesta-se, igualmente, pela APROVAÇÃO DA MINUTA CONTRATUAL acostada aos autos, por se encontrar juridicamente adequada à formalização da locação pretendida.

Assim, não se vislumbra óbice jurídico ao prosseguimento do feito, podendo a Administração adotar as providências necessárias à formalização da contratação, observadas as demais exigências administrativas, orçamentárias e legais aplicáveis, inclusive quanto à autorização da autoridade competente e à publicidade do ato de contratação direta, nos termos da legislação vigente.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Ananindeua – PA, 21 de agosto de 2026.

DAVID REALE DA MOTA

PROCURADOR MUNICIPAL – PORTARIA 025/2015 – PGM/PMA.

DAVID REALE DA MOTA Assinado de forma
digital por DAVID
REALE DA MOTA