PARECER JURÍDICO Nº 051/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 2026.04.012.PMA.SEMUTRAN

PROCEDÊNCIA: DIRETORIA ADMINISTRATIVO-FINANCEIRA/DAF.
OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL PARA ABRIGAR A SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE E TRÂNSITO DE ANANINDEUA/PA.

ASSUNTO: CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO (ART. 74, INCISO V, DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021)

1. BREVE RELATÓRIO:

Trata-se de Processo Administrativo instaurado pela Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito de Ananindeua (SEMUTRAN/PMA), o qual tem como objeto a locação de imóvel urbano edificado, não residencial, situado na Rodovia Mário Covas, nº 09, Bairro Coqueiro, Ananindeua/PA, de propriedade da Senhora Medjany Socorro Lemos Corumbá, destinado a sediar as instalações integradas da SEMUTRAN pelo período de 36 (trinta e seis) meses. Compulsando os autos, constatou-se a juntada dos seguintes documentos abaixo:

(i) Memorando nº 023/2026-DAF/SEMUTRAN e Despacho Autorizatário Inicial, deflagrando a fase preparatória da contratação;

(ii) Documento de Formalização de Demanda (DFD), justificando a necessidade operacional de reunir em endereço único os setores de atendimento ao público, julgamento administrativo (JARI I e II, Câmara de Multas), fiscalização, diretoria técnica/jurídica, alojamentos operacionais de plantão e pátio para frota e viaturas oficiais;

(iii) Ofício nº 496/2026-SEMUTRAN e Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis expedida em 28 de abril de 2026 pela Secretaria Municipal de Administração (SEMAD);

(iv) Pesquisa Mercadológica, conforme Quadro Comparativo de Valores anexados nos autos, contemplando três propostas/anúncios de imóveis com características assemelhadas:

a. Dr. Imóveis Belém – R$ 50.000,00/mês;
b. Salomão Mendes – R$ 70.000,00/mês; e
c. Proposta da Sra. Medjany Socorro Lemos Corumbá – R$ 35.000,00/mês;

(v) Estudo Técnico Preliminar (ETP) e Mapa/Análise de Riscos, evidenciando a inviabilidade de aquisição/construção de prédio próprio, os custos e riscos de desmobilização/mudança para novo prédio privado, a adequação da infraestrutura existente e a declaração de viabilidade técnica e econômica;

(vi) Termo de Referência (TR) aprovado pela autoridade competente, contendo o detalhamento do objeto, requisitos da edificação, modelo de execução, matriz de obrigações e critérios de fiscalização e pagamento;

(vii) Despacho do Secretário Municipal de Transporte e Trânsito, autorizando a condução do feito sob o rito de inexigibilidade de licitação;

(viii) Ofício nº 0552/2026-GAB.SEMUTRAN e manifestação expressa de interesse e concordância da proprietária (Ofício nº 001/2026), confirmando o valor locativo mensal de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e a vigência de 36(trinta e seis) meses;

(ix) Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e Vistoria Predial (NBR 14.653), subscrito por Arquiteta Urbanista (CAU A253571-8) e Engenheiro Civil (CREA 151188797-4), que atestou o bom/excelente estado de conservação do imóvel, inexistência de necessidade de reformas estruturais imediatas a cargo do Poder;

(x) Ofício nº 0593/2026-DAF/SEMUTRAN e declaração de Reserva de Dotação Orçamentária nº 19360 emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Finanças (SEPOF), alocando R$ 245.000,00 para o exercício de 2026 e prevendo R$ 1.015.000,00 para os exercícios de 2027 a 2029 (Elemento de Despesa 3390361400 – Locação de Imóveis).

Por fim, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica para emissão de parecer acerca da legalidade da contratação direta e orientação quanto às minutas e atos subsequentes.

2. FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PARECER

A presente manifestação jurídica é emitida em cumprimento ao dever de controle prévio de legalidade das contratações públicas, conforme preconizado no art. 72, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo que a mesma cinge-se estritamente aos aspectos jurídico-formais e aos pressupostos normativos do procedimento de contratação direta por inexigibilidade de licitação.

Ficam ressalvados da análise os juízos de conveniência e oportunidade da autoridade administrativa, bem como as conclusões de ordem técnica, orçamentária e mercadológica encartadas nos laudos e certidões emitidos pelos setores competentes, os quais gozam de presunção de veracidade e legitimidade técnica.

3. ANÁLISE E FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A regra geral imposta pelo art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal é a obrigatoriedade de licitação para as compras, obras, serviços e locações da Administração Pública. Todavia, a própria ordem jurídica ressalva hipóteses excepcionais de contratação direta quando a disputa concorrencial for fática ou juridicamente inviável.

No caso em análise temos um caso de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, consoante o art. 74, inciso V, vejamos;

> 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 (grifo nosso).**

A jurisprudência entende que a inviabilidade de competição decorre da singularidade das características físicas, operacionais, espaciais e de localização geográfica do bem, que se mostram necessárias ao pleno atendimento do interesse público, tornando inviável o confronto objetivo de propostas em certame licitatório comum.

Para que a locação direta com base o no art. 74, V, seja juridicamente válido, o § 5º do mesmo artigo impõe o cumprimento cumulativo de três requisitos fundamentais, vejamos:

> *Art.74 § 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.

Assim, com base nos requisitos elencados acima, ao analisar o processo vislumbro que constam os 03(três) requisitos cumulativos:

I - AVALIAÇÃO PRÉVIA, ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CUSTOS DE ADAPTAÇÃO

Consta dos autos o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e Predial, subscrito por profissionais habilitados (Arquiteta e Engenheiro Civil), estruturado sob a metodologia da NBR 14.653 da ABNT, onde o laudo apurou: (i) área do terreno: 3.706,31 m²; Área construída: 1.472,12 m²;(ii)estado de conservação geral classificado como "BOM/excelente", com plenas condições de habitabilidade, salubridade, segurança e acessibilidade;(iii) inexistência de necessidade de investimentos ou reformas de grande porte pelo erário;(iv)valor locativo mensal de mercado mais vantajoso para administração pública.

II - DA CERTIFICAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE BENS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

A instrução conta com a Declaração Formal expedida pela Secretaria Municipal de Administração (SEMAD) em 28/04/2026, órgão gestor do patrimônio municipal, certificando expressamente que o Município de Ananindeua **não possui imóvel público vago e disponível que atenda às dimensões e exigências de funcionamento da SEMUTRAN na localidade requerida.**

III - SINGULARIDADE DO IMÓVEL E VANTAJOSIDADE PARA A ADMINISTRAÇÃO

Constam nos autos os documentos de Estudo Preliminar Técnico (ETP) e o Termo de Referência, os quais demonstram a singularidade da escolha sob os aspectos técnico e econômico, que são:

(i) Adequação Funcional e Estrutural, ou seja, o imóvel possui capacidade para abrigar de maneira integrada todos os órgãos da SEMUTRAN (atendimento ao cidadão, julgamento de autos de infração pelas JARIs, diretoria jurídica, DAF, coordenações operacionais de trânsito, salas de vistoria, alojamentos operacionais para plantonistas /estacionamento para viaturas oficiais);

(ii) Localização Estratégica: Acesso facilitado aos munícipes na Rodovia Mário Covas e fluidez operacional para deslocamento das viaturas de fiscalização;

(iii) Consolidação e Custos Evitados: A SEMUTRAN já ocupa o imóvel há 5 anos, dispondo de infraestrutura de TI, rede lógica e divisões setoriais já instaladas. A mudança para outro imóvel acarretaria pesados dispêndios públicos com obras de adaptação, cabeamento, desmobilização, transporte e prejuízo à continuidade do serviço público;

(iv) Vantajosidade Econômica: O valor mensal proposto (R$ 35.000,00) situa-se abaixo do teto de mercado fixado no Laudo de Avaliação (R$ 35.392,77) e demonstrou expressiva economia em relação aos demais imóveis consultados no mercado local (R$ 50.000,00 e R$ 70.000,00 mensais).

Pois bem, após vencido os requisitos estabelecidos na lei, passo a analisar a Regularidade da Instrução Processual, com base no art. 72 da lei nº 14.133/2021.O art. 72 da Nova Lei de Licitações estabelece o rol de documentos que devem compor o processo de contratação direta.

Analisando os autos do processo, verifico que o mesmo se encontra devidamente instruído com os documentos legalmente exigidos, dentre eles:

1. Documento de Formalização de Demanda, ETP, Matriz de Riscos e Termo de Referência devidamente encartados aos autos (inciso I);
2. Estimativa de Despesa e Justificativa de Preço demonstradas por meio de pesquisa de mercado e laudo pericial de avaliação (incisos II e VII);
3. Demonstração da Disponibilidade Orçamentária (inciso IV),
4. Formalizada mediante a Reserva Orçamentária nº 19360, vinculada ao elemento de despesa 3390361400 (Locação de Imóveis),

4.DA VIGÊNCIA PLURIANUAL E ASPECTOS CONTRATUAIS

A contratação pretendida tem vigência de 36 (trinta e seis) meses, com previsão inicial de 01/06/2026 a 31/05/2029.

Tratando-se de serviço/locação de caráter contínuo, essencial à manutenção ininterrupta da sede da Secretaria, o prazo plurianual de 36(trinta e seis) meses atende aos princípios da eficiência, economicidade e planejamento, evitando a instabilidade e os custos anuais de renovação formal sucessiva.

5. CONCLUSÃO

Ante todo o exposto, esta Assessoria Jurídica manifesta-se FAVORAVELMENTE à formalização da contratação direta por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fulcro no art. 74, inciso V e § 5º, c/c art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, para a locação do imóvel destinado a abrigar a sede da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito de Ananindeua (SEMUTRAN), de propriedade da Sra. Medjany Socorro Lemos Corumbá, pelo valor mensal de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e prazo de 36 (trinta e seis) meses

É o parecer.

SMJ. Este é o entendimento.

Ananindeua (PA), 22 de maio de 2026.

SUSIMARY SOUZA DE NAZARE
Assinado de forma digital por SUSIMARY SOUZA DE NAZARE
Dados: 2026.05.22 14:30:22 -03'00'

SUSIMARY SOUZA DE NAZARÉ

Assessoria Jurídica/SEMUTRAN

OAB/PA nº. 12.545