



**PARECER JURÍDICO N° 23/2025**

**INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS**

**ASSUNTO: POSSILIDADE DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – ART. 74, V, DA LEI N° 14.133/2021.**

**I - DO RELATÓRIO**

Trata-se de análise jurídica do Processo Administrativo nº 11.039/2025 – SEURB/PMA, sobre a Inexigibilidade de Licitação, fundamentado no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, cujo objeto é a locação de galpão para triagem de material recicláveis, destinado ao recebimento, separação, pesagem e armazenamento de resíduos sólidos recicláveis, proveniente de coleta seletiva em Ananindeua/PA.

O procedimento foi encaminhado para análise, contendo, entre outros documentos, os seguintes:

1. Documento de Formalização da Demanda (DFD);
2. Estudo Técnico Preliminar (ETP);
3. Termo de Referência;
4. Declaração de Inexistência de Imóvel Público Vagos e Disponíveis emitida pela Secretaria Municipal de Administração (SEMAD);
5. Justificativa;
6. Razão da escolha do contratado;
7. Proposta de preços acompanhada dos seguintes documentos: Instrumento Particular de Compra e Venda, Escritura Pública de Direitos Possessórios do imóvel, Certidões de regularidade fiscal e trabalhista, Contrato social e Alvará de funcionamento;
8. Avaliação de estimativa de valor para locação de imóvel emitida pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB);
9. Dotação Orçamentária;

É o breve relatório.

**II - ANÁLISE JURÍDICA**

**1 - Da Modalidade de Inexigibilidade de Licitação**

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, inciso V, prevê a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis, quando as condições de localização e instalação condicionarem a escolha, desde que comprovado que essa é a opção mais vantajosa para a Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS – SEURB  
DEPARTAMENTO JURÍDICO

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 escolha do imóvel fundamenta-se na inviabilidade de competição, considerando suas características específicas — como localização, estrutura, metragem e disponibilidade — que atendem de forma única e eficiente às exigências operacionais para instalação de um galpão destinado à triagem, prensagem e armazenamento de materiais recicláveis oriundos da coleta seletiva. Destaca-se, ainda, a existência de declaração formal que atesta a inexistência de imóveis públicos disponíveis e adequados para essa finalidade.

Dessa forma, estão presentes os pressupostos legais que autorizam a contratação direta por inexigibilidade, em razão da inviabilidade de competição, justificada pela ausência de imóvel público disponível que atenda às necessidades da Secretaria. O espaço físico deve garantir armazenamento seguro de equipamentos e insumos, além de permitir a circulação e acomodação de veículos e máquinas pesadas, dispondo de área suficiente para o recebimento e triagem dos materiais recicláveis.

No presente caso, observa-se que:

- O imóvel atende às necessidades da SEURB, conforme termo de referência e laudo técnico de vistoria anexados aos autos;
- A localização é estratégica, considerando a logística da Secretaria, proximidade com vias principais e áreas de operação;
- A estrutura física do imóvel é compatível com o uso pretendido (galpão com pé-direito alto, área para manobra de veículos, segurança etc.);
- Foi demonstrado a inexistência de outros imóveis disponíveis com as mesmas condições na região;
- Há justificativa técnica da área demandante quanto à necessidade do imóvel e à escolha do local;
- A Administração apresentou estimativa de preços que demonstra a razoabilidade do valor da locação frente aos praticados no mercado local.

Assim, esses elementos comprovam a inviabilidade de competição, legitimando a contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

## 2- Da Compatibilidade do Preço e Adequabilidade do Imóvel

O laudo de avaliação anexo, elaborado com base no Método de Reprodução de Custo/Reposição, em conformidade com as normas técnicas da ABNT – NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2:2004 e NBR 12.721/92 – atesta que o valor mensal solicitado para a locação do imóvel, no montante de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais), é condizente com as características e a estrutura do imóvel. Este método considera o valor unitário por área útil, ponderado pelo peso de rendimento de cada pavimento, garantindo uma avaliação técnica e precisa do preço justo para a locação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS – SEURB  
DEPARTAMENTO JURÍDICO



Dessa forma, a avaliação demonstra que o valor apresentado está alinhado com os parâmetros do mercado local, oferecendo uma base sólida para a tomada de decisão da Administração Pública. Essa compatibilidade entre preço e qualidade do imóvel reforça a legitimidade da contratação direta.

Além disso, a adequabilidade do imóvel para as finalidades da Secretaria é evidenciada não apenas pelo preço justo, mas também pela conformidade estrutural e funcional do espaço para a instalação do galpão de triagem de materiais recicláveis. O imóvel atende plenamente às especificações técnicas necessárias, o que, aliado à avaliação técnica do preço, confirma a economicidade e eficiência da contratação, cumprindo os princípios da Administração Pública.

### 3 - Da Disponibilidade Orçamentária

Consta nos autos a comprovação de dotação orçamentária suficiente para atender aos encargos decorrentes da presente locação.

Outrossim, a contratação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada nos termos da legislação vigente.

### III - DA CONCLUSÃO

Ressalta-se que o presente parecer possui caráter meramente opinativo, destinando-se apenas a orientar, não vinculando a decisão administrativa, a qual compete exclusivamente ao gestor responsável. A prática de atos de gestão, bem como a autorização de despesas compete exclusivamente à autoridade administrativa competente, que deverá decidir com base nos critérios de conveniência e oportunidade e nos termos da legislação vigente, não recaindo sobre este parecer qualquer responsabilidade administrativa decorrente da deliberação final.

Diante do exposto, verifica-se que o procedimento adotado para a contratação por meio da inexigibilidade de licitação encontra-se regular, amparado pelo disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Assim, não se identifica qualquer impedimento jurídico que obste a continuidade do processo de contratação direta por inexigibilidade.

É o parecer, SMJ.

Ananindeua/PA, 16 de setembro de 2025.

**Clicya Lima Barros**  
Assessora Jurídica – Matrícula nº 00463973 / 1

**Núbia Driely Pantoja Ferreira**  
Diretora do Departamento Jurídico/SEURB/PMA  
OAB/PA nº 29591