

A Sua Senhoria o Senhor
Procurador Geral do Município de Brejão/PE.

Assunto: Parecer. Possibilidade de Contratação Direta.

Objeto: A LOCAÇÃO DE UM POÇO ARTESIANO, INSTALADO COM BOMBA DE ÁGUA E DEMAIS ACESSÓRIOS, LOCALIZADO NO SÍTIO VISTA ALEGRE PARA DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA, UTILIZANDO TODA A CAPACIDADE DE VAZÃO DE ÁGUA DO POÇO ARTESIANO PROFUNDO, PARA ABASTECER E ATENDER AS NECESSIDADES DA COMUNIDADE LOCAL.

Vigência: 12 (doze) meses.

Fundamentação: O procedimento de licitação para locação cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, em conformidade com o disposto no termos da Art. 74, inciso V, c/c Art. 72, ambas da Lei Federal nº 14.133, de 1º.04.2021, demais normas aplicadas à espécie e Decretos Municipais nºs: 04/2024, de 04.01.2024 e nº 031/2017, e alterações posteriores, aplicando-se, supletivamente os princípios da Teoria Geral dos Contratos e Disposições do Direito Público.

Unidade Requisitante: Secretaria Municipal de Administração.

Ilustríssimo Senhor Procurador,

Cumprimentando-o cordialmente, encaminho e solicito de V.S^a, que seja analisado para emissão do Parecer acerca da possibilidade da utilização para Contratação Direta objetivando autorizar o andamento do processo administrativo para objeto acima, nos termos da fundamentação específica.

Conforme solicitação da Fundo Requisitante, documentação anexo, se dá em virtude da necessidade da contratação pretendida suprir com a locação de um poço artesiano, instalado com bomba de água e demais acessórios, localizado no Sítio Vista Alegre para distribuição de água, utilizando toda a capacidade de vazão de água do poço artesiano profundo, para abastecer e atender as necessidades da comunidade local.

A demanda ora em análise refere-se ao objeto da locação de imóvel, a locação solicitada justifica-se pela necessidade e da viabilidade da contratação de abastecimento para sanar o problema ocasionado pelo problema da falta de água em algumas comunidades do município.

Desta forma a locação do poço artesiano é extremamente necessária, utilizando os lençóis freáticos não apenas pela manutenção da comunidade, mas também pela redução dos custos aos cofres municipais.

A locação do poço artesiano visa, sobretudo, o abastecimento humano, e animal, é cediço que todos têm direito receber do Estado os essenciais serviços de atendimento a seu bem estar.



Isto posto, toda a realização de procedimento licitatório somente viria a atrasar e onerar ainda mais os cofres públicos.

É possível observar que a contratação visa oferecer e promover o bom atendimento na demanda da Secretaria Municipal de Administração/Agricultura e Desenvolvimento, quanto às ações e atividades de abastecimento.

Neste contexto, buscamos a colaboração da Procuradoria Geral para esclarecer a dúvida que se apresenta refere-se à necessidade certa da possibilidade legal da contratação direta por inexigibilidade de licitação.

Com o objetivo assegurar a transparência e conformidade de todos os processos relacionados à aplicação da Lei Federal n. 14.133/2021, e Decreto Municipal n. 04/2024 e alterações posteriores. Dessa forma, é imprescindível obtermos um parecer fornecido pela Procuradoria Geral, para orientar na contratação direta da proponente.

Ressaltamos que este respaldo jurídico técnico é crucial para o correto andamento dos procedimentos da referida Lei.

Agradecemos antecipadamente pela atenção dispensada a esta solicitação.

Após a análise, solicitamos o encaminhamento do Parecer a Autoridade Superior para os devidos fins.

Sendo o que tinha para o momento, subscrevo-me.

Gabinete do Secretário de Administração
Brejão/PE, em 16 de Março de 2026.

Marcos Aurélio Florentino de Barros
Secretário Municipal de Administração





Parecer Jurídico Referencial (Prévio)

PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº 020/2026

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 004/2026

OBJETO: LOCAÇÃO DE POÇO ARTESIANO, INSTALADO COM BOMBA DÁGUA E DEMAIS ACESSÓRIOS NO SÍTIO VISTA ALEGRE PAR ADISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA, UTILIZANDO TODA A CAPACIDADE DE VAZÃO DE ÁGUA DE POÇO ARTESIANO PROFUNDO PARA ABASTECER E ATENDER AS NECESSIDADES DA COMUNIDADE LOCAL.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. OBSERVÂNCIA DO ART. 74, V DA LEI FEDERAL Nº 14.133/21. OPINIÃO PELA POSSIBILIDADE.

DO RELATÓRIO

O presente cuida de Parecer Jurídico solicitado pelo ontratação do Município de Brejão, sobre a possibilidade de contratação direta, por processo de inexigibilidade de licitação com objetivo de **LOCAÇÃO DE POÇO ARTESIANO, INSTALADO COM BOMBA DÁGUA E DEMAIS ACESSÓRIOS NO SÍTIO VISTA ALEGRE PAR ADISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA, UTILIZANDO TODA A CAPACIDADE DE VAZÃO DE ÁGUA DE POÇO ARTESIANO PROFUNDO PARA ABASTECER E ATENDER AS NECESSIDADES DA COMUNIDADE LOCAL.**

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.





O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

Nesse sentido também é o entendimento do TCU:

“344. Há entendimentos nesta Corte no sentido de que não se pode responsabilizar o parecerista jurídico pela deficiência na especificação técnica da licitação, já que tal ato é estranho à sua área de atuação, à exemplo do Acórdão 181/2015-TCU-Plenário, de relatoria do Ministro Vital do Rego. Além desse, o Relatório do Ministro Raimundo Carreiro que fundamentou o Acórdão 186/2010-TCU-Plenário também segue essa linha de entendimento, especificando a função do parecer jurídico: 'O parecer da assessoria jurídica constitui um controle sob o prisma da legalidade, isto é, a opinião emitida atesta que o procedimento respeitou todas as exigências legais. O parecerista jurídico não tem competência para imiscuir-se nas questões eminentemente técnicas do edital.' (Acórdão TCU 1492/21)

Oportuno esclarecer que o exame deste órgão de assessoramento jurídico é feito nos termos do art. 53, I, II e 72, III da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação em si.

É o relatório.

DA ANÁLISE JURÍDICA





Preliminarmente, cumpre destacar que compete a esta Assessoria Jurídica Especializada, única e exclusivamente, prestar consultoria, sendo este parecer meramente opinativo, sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos a conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira, salvo hipóteses teratológicas.

Em regra, a Constituição Federal determinou no art. 37, inciso XXI, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação.

No tocante aos processos licitatórios, observa-se a aplicabilidade e vigência eminentemente da Lei Federal nº 14.133/21, que é a norma que trata dos procedimentos licitatórios e contratos com a Administração Pública, Direta e Indireta.

Assim, em se tratando das contratações feitas pelo ente público, deve-se observar sempre os princípios que regem a administração pública.

Em análise aos autos remetidos para análise desta Assessoria Jurídica Especializada, visam a realização de inexigibilidade de licitação, visando realizar o **aluguel de imóvel**, com fins servir à municipalidade.

Nesse sentido, de acordo com a Lei Federal nº 14.133/21, poderá ser inexigível a licitação para contratação de obras, serviços, equipamentos e outros bens, nos termos do art. 74, V, da Lei das Licitações, nos casos em que se tratar de compra ou locação de imóvel.

O dispositivo é cristalino ao indicar os documentos necessários para instruir o processo:





Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Constam nos autos:

1. o documento de formalização de demanda (DFD);
2. o estudo técnico preliminar (ETP);
3. o estudo de riscos (MAPA DE RISCOS);
4. o termo de referência (TR);
5. o parecer técnico da controladoria geral;

Restam a ser juntado aos autos

6. a demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;





7. os documentos da parte contratada e a comprovação de que preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínimas necessárias;
8. documentos do imóvel, de constituição e regularidade;
9. a razão da escolha do contratado;
10. a justificativa de preço;
11. a autorização da autoridade competente.

Assim, diante da ausência de procedimentos e requisitos formais e materiais, parecerei de forma genérica para não obstacular a celeridade da demanda, restando obrigado a comissão dar atendimento ao preenchimento das lacunas acima destacadas.

Importante ressaltar que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, e por isso a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário.

Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público

A Lei Federal nº 14.133, de 2021, estabeleceu que fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 da referida lei e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, conforme previsto no caput do art. 18.





A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características **do imóvel** escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho¹, veja-se:

“As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.

Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra.

Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.”

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

¹ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.



- 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.

Atento para a necessidade de ateste, na comunicação interna de solicitação de locação de imóvel, que a municipalidade não disponha de imóveis para atender o pleito, juntando-se ao pedido, certificação da inexistência expedida atendendo à exigência da Lei.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é **única e exclusiva do gestor**, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado.

Nos autos deste processo, as autoridades competentes devem juntar aos autos **justificativa da necessidade de locação e a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos**, atendendo ao §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021, restando a **singularidade do imóvel**.

Concernente à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, **observo a juntada aos autos** com a declaração de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA), **feita pelo Secretário Municipal de Finanças**.

A razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha



do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. Justificada a escolha do imóvel, por consequência, estará devidamente justificada a escolha do(a) contratado(a).

A justificativa de preços, há de ser feita mediante avaliação prévia do imóvel pela autoridade competente, que emitirá parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado.

Ainda que caiba ao gestor, em sua margem discricionária, escolher o imóvel que atenda as necessidades da administração pública, deve observar os requisitos fixados em lei para balizar sua conduta.

O objeto da presente inexigibilidade, portanto, aparentemente se enquadra na hipótese legal ora referida.

Cabe a administração pública, no entanto, verificar se a presente contratação atende aos requisitos elencados em lei.

De forma didática, Marçal Justen Filho (2009) estabelece os seguintes critérios:

- a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais;
- c) compatibilidade do preço (do aluguel) com os parâmetros do mercado;

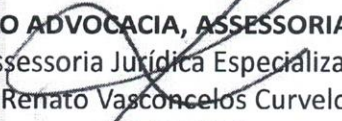


DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, conclui-se, salvo melhor juízo, que é devidamente possível a contratação direta por inexigibilidade, de imóvel locado para atender a demanda da administração pública, após seus pressupostos de regularidade jurídica dos autos devidamente atendidos conforme destacado no parecer, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise desta assessoria jurídica especializada, podendo o processo produzir os efeitos jurídicos pretendidos, a realização do aluguel do imóvel, nos termos expostos no processo, com fulcro no art. 72 e art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Brejão/PE, aos 16 de março de 2026.


RENATO CURVELO ADVOCACIA, ASSESSORIA E CONSULTORIA
Assessoria Jurídica Especializada
Renato Vasconcelos Curvelo
ADVOGADO

