



ESTADO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO RODEIO BONITO**

**PARECER JURÍDICO**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 106/2026**

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 24/2026**

**INTERESSADO:** Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação

**OBJETO:** Locação de imóvel para instalação temporária do Conselho Tutelar do Município de Rodeio Bonito/RS.

**I – RELATÓRIO**

Trata-se de processo administrativo destinado à **locação temporária de imóvel urbano para instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Rodeio Bonito/RS**, mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Conforme consta no Documento de Formalização da Demanda – DFD nº 92/2026, a contratação decorre da necessidade de transferência temporária da sede do Conselho Tutelar em razão da reforma do imóvel público em que o órgão desenvolve suas atividades, objetivando assegurar a continuidade e a adequada prestação do serviço público.

A documentação demonstra que foram analisadas alternativas pertencentes ao patrimônio público municipal, notadamente espaços junto ao CRAS e às dependências da Prefeitura Municipal, concluindo-se pela sua inadequação em razão das características específicas das atividades desenvolvidas pelo Conselho Tutelar, especialmente quanto à necessidade de privacidade, sigilo, acessibilidade, atendimento individualizado e acesso independente.

O processo encontra-se instruído, dentre outros documentos, com Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, documentação do imóvel e minuta do instrumento contratual.

É o relatório.

**II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

A presente análise tem por objeto o controle prévio de legalidade da contratação, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.



ESTADO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICIPIO RODEIO BONITO**

A regra constitucional para as contratações realizadas pela Administração Pública é a realização de procedimento licitatório, admitindo-se, entretanto, as hipóteses de contratação direta expressamente previstas em lei.

No âmbito da Lei nº 14.133/2021, o art. 74 dispõe que a licitação será inexigível quando inviável a competição, prevendo expressamente, em seu inciso V, a hipótese de:

“aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

A legislação atual, portanto, admite expressamente a contratação direta para locação de imóvel quando as particularidades do bem, especialmente suas características físicas, instalações e localização, estiverem diretamente relacionadas às necessidades concretas da Administração, tornando necessária a escolha daquele imóvel.

Além disso, o § 5º do art. 74 estabelece requisitos específicos para essa modalidade de inexigibilidade, compreendendo avaliação prévia do bem, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis capazes de atender ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem de sua contratação para a Administração.

No caso concreto, verifica-se que tais pressupostos encontram respaldo na instrução processual.

O Estudo Técnico Preliminar identificou a necessidade administrativa e examinou as alternativas disponíveis, consignando que os espaços públicos considerados não atendem adequadamente às necessidades de funcionamento do Conselho Tutelar, especialmente diante das exigências de privacidade dos atendimentos, acesso independente, estrutura interna adequada e preservação do caráter reservado das atividades desenvolvidas pelo órgão.

A solução consistente na locação temporária também foi comparada com outras alternativas, incluindo utilização de imóveis públicos, realização imediata de reforma ou construção e aquisição de imóvel, tendo a Administração concluído pela adequação da locação diante da natureza transitória da necessidade.

O Documento de Formalização da Demanda igualmente demonstra que a solução se destina à manutenção da continuidade dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar durante o período de reforma, estabelecendo os requisitos funcionais necessários para o imóvel, entre eles localização



ESTADO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICIPIO RODEIO BONITO**

adequada, ambientes internos suficientes e acesso exclusivo e independente, de modo a resguardar a confidencialidade inerente aos atendimentos realizados.

### **III – DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL E DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA**

O imóvel objeto da contratação corresponde ao **Lote nº 10 da Quadra nº 03, situado na Rua Júlio de Castilhos, Centro, Rodeio Bonito/RS, matrícula nº 10.541**, destinado à instalação temporária do Conselho Tutelar.

O Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária elaborado por profissional habilitado descreve imóvel com aproximadamente 70 m<sup>2</sup>, situado em região central, próximo à Prefeitura Municipal, dispondo de recepção, sala para atendimento reservado, copa e banheiro, características compatíveis com as atividades que serão desenvolvidas no local.

A vistoria técnica constatou, ainda, condições satisfatórias da edificação, abrangendo estrutura, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, ventilação, iluminação, acessibilidade e funcionalidade dos ambientes.

A avaliação concluiu pela aptidão do imóvel para a finalidade pretendida pela Administração e registrou sua disponibilidade para utilização sem necessidade de intervenções estruturais relevantes, circunstância que reforça a adequação da solução administrativa escolhida.

Assim, considerando as características do imóvel, sua localização, disposição interna, condições de utilização, possibilidade de atendimento reservado, acesso adequado e compatibilidade com a natureza das atividades do Conselho Tutelar, encontra-se suficientemente demonstrada a relação entre as características específicas do bem e a necessidade administrativa que fundamenta sua escolha.

### **IV – DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO E DA VANTAJOSIDADE**

A contratação foi precedida de **Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária**, elaborado por profissional habilitado, no qual foram consideradas as características físicas do imóvel, localização, estado de conservação, área útil, finalidade institucional e valores praticados para imóveis de características semelhantes.



ESTADO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICIPIO RODEIO BONITO**

O laudo informa a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com observância dos parâmetros técnicos da NBR 14.653, considerando imóveis comparáveis e os elementos relevantes para definição do valor locatício.

O valor estabelecido para a contratação é de **R\$ 1.621,00 (mil seiscentos e vinte e um reais) mensais**, pelo período de **9 (nove) meses**, perfazendo o montante de **R\$ 14.589,00 (quatorze mil quinhentos e oitenta e nove reais)**.

À vista da avaliação técnica que integra o procedimento, bem como da adequação do imóvel às necessidades administrativas e do caráter temporário da contratação, encontra-se justificada a compatibilidade do preço e a vantajosidade da solução adotada.

#### **V – DA INSTRUÇÃO DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DIRETA**

O art. 72 da Lei nº 14.133/2021 determina que os processos de contratação direta sejam instruídos, conforme o caso, com Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, estimativa da despesa, demonstração da disponibilidade orçamentária, documentos de habilitação, razão da escolha do contratado, justificativa do preço, parecer jurídico e autorização da autoridade competente.

No processo em análise, verifica-se a existência de documentação destinada à demonstração da necessidade administrativa, planejamento da contratação, características do objeto, adequação do imóvel, justificativa da solução escolhida, estimativa de valor, condições de execução contratual e disponibilidade de recursos.

O Termo de Referência expressamente fundamenta a contratação no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, consignando a necessidade de escolha do imóvel em razão de sua localização, instalações e adequação à finalidade pretendida, bem como registra a inexistência de imóvel público municipal apto a atender à demanda.

Há, ainda, previsão orçamentária específica para suportar a despesa decorrente da contratação, conforme documentação constante dos autos.

Desse modo, considerada a documentação apresentada e **partindo-se da premissa de que os documentos de habilitação, regularidade da locadora, titularidade do imóvel e demais requisitos formais encontram-se devidamente atualizados e conferidos nos autos**, mostra-se atendida a instrução exigida para a contratação direta.



ESTADO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICIPIO RODEIO BONITO**

## **VI – DA MINUTA CONTRATUAL**

A minuta contratual apresentada contempla o objeto da locação, sua finalidade, prazo de vigência, valor mensal e global, obrigações das partes, condições de conservação e restituição do imóvel, acompanhamento e fiscalização, hipóteses de extinção contratual e demais disposições necessárias à execução da avença.

O prazo previsto é de **9 (nove) meses**, compatível com o caráter temporário da contratação, estando vinculado à necessidade de manutenção do Conselho Tutelar em imóvel diverso durante a execução das obras de reforma de sua sede.

A fiscalização contratual encontra-se atribuída à servidora indicada pela Administração, estando também identificada a dotação orçamentária destinada à cobertura da despesa.

Considerando a documentação apresentada e os ajustes já promovidos no procedimento, **não se verifica impedimento jurídico à aprovação da minuta contratual e à formalização da contratação.**

## **VII – DA PUBLICIDADE E EFICÁCIA DA CONTRATAÇÃO**

Após a autorização da contratação direta e a formalização do instrumento contratual, deverão ser observadas as providências de publicidade legalmente exigíveis.

O art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021 determina a divulgação e manutenção, em sítio eletrônico oficial, do ato que autoriza a contratação direta ou do extrato decorrente do contrato. Já o art. 94 estabelece, como regra, a divulgação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP como condição de sua eficácia, prevendo prazo de **10 dias úteis**, contado da assinatura, para as contratações diretas.

Devem ser observadas, quando aplicáveis ao Município, as disposições transitórias previstas no art. 176 da Lei nº 14.133/2021 para Municípios com até 20.000 habitantes.

## **VIII – CONCLUSÃO**

Diante do exposto, após análise da documentação que instrui o processo administrativo, esta Procuradoria Jurídica entende que **restam demonstrados os pressupostos jurídicos necessários à contratação direta para locação do imóvel destinado ao funcionamento temporário do**



ESTADO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICIPIO RODEIO BONITO**

**Conselho Tutelar do Município de Rodeio Bonito/RS**, estando caracterizada a hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A necessidade administrativa encontra-se devidamente justificada; foram avaliadas as alternativas disponíveis à Administração; demonstrou-se a inadequação dos espaços públicos considerados; as características de localização e instalações do imóvel mostram-se compatíveis com as particularidades das atividades desenvolvidas pelo Conselho Tutelar; e a avaliação técnica atesta sua aptidão e a compatibilidade do valor locatício.

A contratação também se encontra amparada por Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar, Documento de Formalização da Demanda, Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, documentação pertinente ao imóvel e minuta contratual, em consonância com a sistemática estabelecida pelos arts. 72 e 74 da Lei nº 14.133/2021.

Assim, esta Procuradoria Jurídica **OPINA FAVORAVELMENTE** à contratação direta, mediante **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, da proprietária do imóvel, para locação do bem situado na Rua Júlio de Castilhos, Centro, Rodeio Bonito/RS, pelo prazo de 9 (nove) meses, ao valor mensal de R\$ 1.621,00 (mil seiscentos e vinte e um reais), totalizando R\$ 14.589,00 (quatorze mil quinhentos e oitenta e nove reais), com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Opina-se, por conseguinte, pelo **regular prosseguimento do procedimento**, com a autorização da contratação pela autoridade competente, formalização do instrumento contratual e adoção das providências de publicidade legalmente exigidas.

É o parecer, salvo melhor juízo.

**Rodeio Bonito/RS, 22 de setembro de 2026.**

**PAULA GEISA PENA**  
Procuradora Jurídica do Município  
OAB/RS nº 100.531