

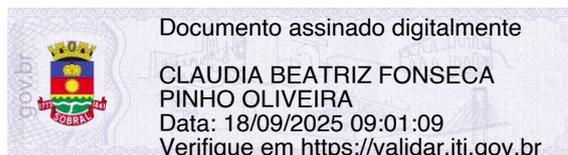
## SOLICITAÇÃO DE PARECER JURÍDICO

À Coordenação Jurídica da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social  
**Processo nº P395690/2025**

**Assunto:** Serviços de locação de Imóvel para funcionamento da sede Administrativa da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social-SEDHAS, neste Município de Sobral/CE.

Considerando a necessidade da Administração e o presente processo administrativo, **SOLICITO** a análise jurídica da contratação, em atendimento ao disposto no Ar. 53 e Art. 72, inciso III da Lei nº 14.133/2021.

Data da assinatura digital.



**Cláudia Beatriz Fonseca Pinho Oliveira**  
Matrícula nº 48.767 - Presidente da Equipe de Planejamento



## PARECER JURÍDICO - COJUR

**PARECER JURÍDICO Nº 61/2025**

**OBJETO:** PARECER JURÍDICO

**SOLICITANTE:** Secretaria Executiva dos Direitos Humanos e da Assistência Social

### 1. RELATÓRIO

A Secretaria Executiva dos Direitos Humanos e da Assistência Social, requereu análise da COJUR (Coordenadoria Jurídica) relativo ao PROADI nº P395690/2025, em relação a Inexigibilidade de Licitação para que se proceda ao firmamento do Contrato de Locação do imóvel onde funcionará a sede administrativa da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social - SEDHAS, instrumento celebrado entre esta municipalidade e particular.

Imperioso destacar que o assunto foi remetido à COJUR pelo mecanismo do sistema de Proadi, anexando a este os documentos relativos ao processo administrativo em comento.

Apensados aos documentos anexados ao e-mail enviado pela servidora supramencionada estavam:

- Documento de Formalização da Demanda (DFD)
- Comunicação Interna nº 243/2025
- Despacho à Equipe de Planejamento
- Estudo Técnico Preliminar (ETP)
- Justificativa da Singularidade do Imóvel
- Mapa de Riscos
- Matriz de Risco
- Despacho/Solicitação sobre Existência e Disponibilidade Orçamentária
- Despacho de Informação (confirmando dotação orçamentária)
- Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira
- Termo de Referência (TR)

Em síntese é isto, passa a fundamentar.



## 2. DA FUNDAMENTAÇÃO

De início, cumpre registrar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe.

À luz do art. 133 da Constituição Federal, incumbe a esta Coordenadoria Jurídica manifestar-se sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e oportunidade dos atos praticados pela autoridade máxima do órgão, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Em relação à matéria convocada, a principal previsão legislativa aplicada ao caso é a Lei 14.133/2021, Lei de Licitações e Contratos, especificamente o Art. 74, V, § 5º e seus incisos, por se tratar de uma inexigibilidade de licitação, 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.**  
(...)  
§ 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**  
(Grifei)

Ou seja, é caso de subsunção da norma ao caso concreto, devendo a Administração Pública tão somente pensar ao processo administrativo ora analisado os documentos requeridos legalmente.

Em observação ao Documento de Formalização de Demanda (DFD), que inaugura este processo, logo em seu princípio é possível visualizar a Justificativa que motiva este processo, em transcrição:

*A Secretaria de Desenvolvimento Humano e Assistência Social (SEDHAS) tem como missão*



promover o atendimento qualificado às demandas sociais da população, com foco na proteção social, na garantia de direitos e no fortalecimento da cidadania. Para que essa missão seja cumprida de forma eficiente, é imprescindível dispor de uma estrutura física adequada, que ofereça condições apropriadas de trabalho aos servidores e um ambiente digno e acolhedor aos usuários dos serviços socioassistenciais. Contudo, a atual sede da SEDHAS apresenta diversas limitações estruturais que comprometem diretamente o desempenho das atividades institucionais, entre as quais destacam-se: espaço físico insuficiente para abrigar adequadamente as equipes técnicas e administrativas, afetando a organização e o fluxo de trabalho; ausência de salas adequadas para atendimentos sigilosos, em grupos e humanizados, fundamentais para garantir a privacidade dos usuários e a qualidade do serviço prestado, entre outras. Ademais, devem ser observadas características tais como: localização, estado de conservação, segurança, cumprimento da legislação de combate e prevenção de incêndios, atendimento as normas de acessibilidade - disposições da NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT, com preço dentro dos parâmetros estabelecidos no mercado imobiliário.

Esta primeira justificativa é para que a demanda seja recebida e o imóvel desejado seja procurado, conforme as características destacadas, outras informações acompanham o DFD como a estimativa preliminar do valor, justificativa da média de preços, data pretendida para conclusão da contratação, nível de prioridade, se está previsto no Plano de Contratação Anual (PCA), se está pendente com outro DFD e a equipe técnica.

Posteriormente, foi elaborado o Estudo Técnico Preliminar (ETP) pela equipe de Planejamento desta Secretaria, consultando ao documento anexado e enviado por proadi a descrição do imóvel, as possíveis soluções e a análise da mesma, destacando-se que esta Municipalidade não possui imóvel adequado para suprimir as necessidades da demanda apontada, sendo identificado, após levantamento de mercado, que não há outro imóvel que possa suprimir as necessidades da Administração Pública Municipal, ao fim declara pela viabilidade da contratação.

Ato contínuo, é anexado ao documento em word enviado por proadi a **Justificativa da Singularidade do Imóvel**, em obediência ao Art. 74, V, § 5º, da Lei 14.133/2021, outrora



transcrito, neste documento fundamenta com a base legal apropriada, inclusive grifando o **inciso III do § 5º**, pois que trata-se do documento de justificativa da singularidade, portanto, este critério foi suficientemente saciado.

Prosseguindo, foi anexado o **Relatório Técnico** que respondeu o ofício nº 438/2025, datado no dia 03/06/2025, emitido pela Coordenadora de Gestão dos Serviços Corporativos e Administração Patrimonial – CGS/CAP Secretaria do Planejamento e Gestão - SEPLAG, assinado pelos competentes servidores respectivos, e neste velino atesta-se que **não há imóveis disponíveis** para ocupação imediata neste Município, fato que cumpre-se o **inciso II do § 5º**, do inciso V, Art. 74 da Lei 14.133/2021.

Avizinhado do Relatório Técnico da SEPLAG, vem o **Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária, confeccionado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA)** que faz a descrição minuciosa do bem avaliado, com qual metodologia analisou-se, a avaliação final e a conclusão, por fim anexando o documento de Proposta de Aluguel, após este segue o Mapa de Riscos, a Indicação de Recursos Orçamentários, a Verificação de Adequação Financeira e o Termo de Referência.

Todos os documentos supramencionados dedicam-se à **avaliação do bem**, compondo seu **estado de conservação, possíveis custos para adaptá-lo** se imprescindível para sua utilização (**Parecer Técnico - SEINFRA**), e o prazo de amortização dos investimentos (**Mapa de Riscos, Indicação de Recursos Orçamentários e Verificação de Adequação Orçamentário-Financeira**).

Diante dos Pareceres Técnicos da SEPLAG e SEINFRA, e demais documentos em anexo, **é possível afirmar que o último requisito legal previsto no inciso I § 5º, do inciso V, Art. 74 da Lei 14.133/2021, foi efetivamente cumprido.**

Finalmente, pelos argumentos e provas apensadas supramencionadas, considera-se viável o firmamento do Contrato ora pretendido e juridicamente sólida a inexigibilidade de licitação observada.

Pelo que se fundamentou, procede-se à conclusão.

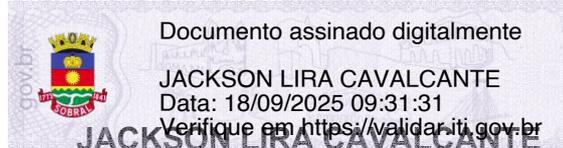
## 1. DA CONCLUSÃO



Portanto, **OPINO** pela **PROCEDÊNCIA** da Inexigibilidade de Licitação para a Locação do Imóvel indicado, que servirá para comportar o equipamento da Sede da Secretaria de Direitos Humanos e Assistência Social, bem como o firmamento do Contrato que concatenar-se-á.

É o Parecer, salvo melhor juízo.

Sobral/CE, data da última assinatura eletrônica.



Coordenador Jurídico da SEDHAS

OAB/CE nº 46.409