PARECER JURÍDICO Nº 90034/2026

Interessada: Secretaria Municipal de Comunicação e Mídias Digitais

Assunto: **Análise de legalidade do Pregão Eletrônico nº 90034/2026, Processo nº 34/2026**

1. Consulta e delimitação

Examina-se a fase preparatória e o edital destinado à locação de imóvel para sediar a Secretaria Municipal de Comunicação e Mídias Digitais. A análise considera o edital, o documento de formalização da demanda, o estudo técnico preliminar, a pesquisa de preços, o termo de referência e a minuta contratual disponibilizados.

2. Análise jurídica

2.1. Regime e modalidade

A contratação submete-se à Lei nº 14.133/2021, que determina a licitação para locação de imóveis, ressalvada a inexigibilidade quando as características de instalação e localização tornarem necessária a escolha de imóvel específico. No caso, o Município optou por disputar ofertas de imóveis, solução compatível com a regra geral do art. 51 e com a pesquisa de mercado apresentada.

A adoção do pregão eletrônico é juridicamente viável. O objeto é a locação de imóvel com requisitos passíveis de verificação objetiva: área aproximada de 160 m², salas para atendimento, acesso por rampa, cozinha, banheiro e cômodo de depósito com área mínima de 40 m², além de localização definida no Município e julgamento pelo menor preço por item. Esses parâmetros permitem estabelecer requisitos mínimos de aceitação e comparar os valores ofertados, conforme o art. 29 da Lei nº 14.133/2021.

Para preservar a competitividade e a objetividade do julgamento, a Administração deve harmonizar, no edital e no termo de referência, a localização pretendida e os requisitos mínimos do imóvel, distinguindo critérios obrigatórios de preferências. Essa providência aperfeiçoa a descrição do objeto sem afastar a

modalidade, que se mostra adequada à seleção pelo menor preço entre imóveis que atendam às especificações.

2.2. Planejamento e estimativa do valor

O estudo técnico preliminar descreve a necessidade administrativa, compara construção, aquisição e locação e aponta a locação como solução preferível. Também declara que o Município não elaborou Plano de Contratações Anual para o exercício. Essa ausência, isoladamente, não impede a contratação, pois a Lei nº 14.133/2021 exige compatibilidade com o plano sempre que elaborado; deve-se, porém, conferir a disciplina dos decretos municipais que o próprio edital indica como aplicáveis.

A pesquisa de preços apresenta três cotações mensais, de R$ 6.600,00, R$ 6.850,00 e R$ 6.700,00, e adota como estimativa a média de R$ 6.716,67 mensais e R$ 80.600,04 anuais. O documento, entretanto, assinala a média como metodologia e, ao mesmo tempo, justifica a estimativa pela escolha do menor valor. Essa contradição deve ser corrigida e a metodologia escolhida, motivada. Além disso, as cotações servem como referência de mercado, mas não substituem a avaliação prévia exigida para o imóvel, abrangendo estado de conservação, custos de adaptação e amortização dos investimentos necessários.

O documento de formalização da demanda fornecido contém, na primeira página, apenas campos numerados sem conteúdo identificável, enquanto a segunda apresenta o quadro de valores. A unidade requisitante deve completar a formalização da necessidade e sua vinculação ao planejamento, de modo que a instrução documente adequadamente a origem e os elementos da demanda.

2.3. Edital, habilitação e minuta contratual

O termo de referência e o estudo técnico preliminar devem apresentar requisitos coerentes e suficientes para orientar a formulação das propostas. Neste caso, há divergência na descrição da localização e inconsistência entre a exigência de que o licitante seja proprietário ou possuidor direto e os documentos previstos para comprovar essa condição, sem disciplina clara da hipótese de representação ou autorização do titular. A Administração deve harmonizar as cláusulas e exigir prova da legitimidade para locar, sem restringir a disputa além do necessário.

A habilitação da pessoa jurídica repete blocos de exigências fiscais, sociais e trabalhistas em itens distintos, com requisitos de inscrição e regularidade municipal sobrepostos. A duplicidade deve ser eliminada e os documentos limitados ao necessário e pertinente à contratação, conforme o regime legal de habilitação.

A minuta também diverge do termo de referência quanto ao reajuste: este prevê, após um ano contado da assinatura, aplicação do menor entre IGPM e INPC; aquela conta o prazo da data final da pesquisa de preços e prevê IGPM. A divergência afeta a formação das propostas e a execução contratual, devendo ser eliminada antes da publicação definitiva. A cláusula de prorrogação automática por não conclusão do objeto, reproduzida na minuta, igualmente deve ser ajustada à natureza de locação, com disciplina própria de vigência e prorrogação.

2.4. Regulamentação municipal e federal

O edital invoca os Decretos Municipais nº 69/2023, 72/2023, 73/2023, 227/2023 e 228/2023, além de instruções e atos federais. A conformidade procedimental deve ser conferida à luz das redações municipais vigentes. Instruções normativas e decretos federais não vinculam automaticamente o Município, salvo adoção por norma local ou incidência específica decorrente de recursos federais; por isso, as referências federais do edital devem ser confrontadas com a regulamentação municipal aplicável.

3. Conclusão

À vista dos elementos examinados, opino pela viabilidade jurídica da licitação na modalidade pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço por item, nos termos dos arts. 29 e 51 da Lei nº 14.133/2021.

GRASIELA ILZA ROSA Assinado de forma digital por GRASIELA ILZA ROSA
Dados: 2026.11.23 16:14:22 -03'00'

GRASIELA ILZA ROSA
Procuradora Geral do Município
OAB/SC 20.653