



Prefeitura Municipal de Marabá
Procuradoria-Geral Do Município
Gabinete Procurador-Geral

PARECER Nº: **150/2025/PROGEM-PG/PROGEM-PM**

PROCESSO Nº: **050505382.000020/2025-88**

INTERESSADO: **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED**

ASSUNTO: CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA ZONA RURAL DE MARABÁ, DESTINADO AO ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF JOÃO XXIII.

E M E N T A : LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. REQUISITOS LEGAIS DA CONTRATAÇÃO DIRETA. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO. FORMALIZAÇÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ALOJAMENTO DE PROFESSORES DA EMEF JOÃO XXIII. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADA. POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021. ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO E À CONVENIÊNCIA ADMINISTRATIVA. NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 74, V E § 5º DA LEI Nº 14.133/2021. FORMALIZAÇÃO POR ESCRITO, COM PUBLICAÇÃO. POSSIBILIDADE LEGAL. RECOMENDAÇÕES. OPINIÃO FAVORÁVEL.

1. DO RELATÓRIO

1. Cuida-se de manifestação jurídica acerca da possibilidade legal de Locação de imóvel destinado ao funcionamento do alojamento, dos professores da EMEF João XXIII, situada na zona rural de Marabá-PA, cuja solicitação está vinculada a Secretaria Municipal de Educação (SEMED), nos autos do Processo nº 050505382.000003/2025-88, formalizado no Sistema Eletrônico de Informações (SEI).

2. Os autos, em atendimento ao artigo 12 da Lei nº 14.133/2021, vêm instruídos na fase preparatória da licitação, dentre outros, com os seguintes documentos: Documento de Formalização de Demanda - DFD (0404416), Termo de Encaminhamento (0404433), Autorização para instrução do processo de contratação (0404444), Cópia da Lei nº 17.761/2017 (0404454), Cópia da Lei nº 17.767/2017 (0404560), Portaria Autoridade Competente (0404561), Instituição da Equipe de Planej. da Contratação (0404562), Certidão - Princípio da Segregação das Funções (0404565), Despacho Designação Gestor Contrato (0404574), Despacho Designação Fiscal Contrato (0404577), Termo de Compromisso e Responsabilidade dos Fiscais de Contrato (0404580), Termo de Encaminhamento (0404602), Análise de Riscos (0404617), Estudo Técnico Preliminar da Contratação (0404624), Termo de Referência - Locação de Imóvel (0404722), Ofício (0404775), Proposta do Fornecedor (0404776), RG (0404864), Certidão CEIS/CNEP (0456655), Certidão Negativa Estadual (0404918), Certidão Negativa Federal (0404919), Certidão Negativa Municipal (0460963), Certidão Negativa 1. Trabalhista (0404920), Anexo

Comprovante De Residência (0404925), Anexo Dados Bancários (0404932), Anexo Declaração de Não Servidor (0404933), Registro/Certidão Contrato Compra E Venda (0404939), Certificado de Inexistência de Imóvel Vago/Disponível (0404967), Pesquisa de Preços - Doc Externo (0404980), Anexo Relatório Avaliação (0404983), Ofício 39 (0404986), Ofício SDU 96 (0427807), Laudo Técnico (0428028), Justificativa - Singularidade do Imóvel (0429628), Solicitação de Despesa - ASPEC (0448754), Ofício 41 - Solicitação de Parecer Orçamentário (0429649), Parecer Orçamentário 274 Parecer Orçamentário - Contratação (0455356), Declaração de Adequação Orçamentária (0456566), Certidão - requisitos de habilitação e qualificação mínima (0456591), Justificativa - Razão da Escolha do Fornecedor - Inexigibilidade de Licitação (0456666), Autorização Inexigibilidade Locação (0456678), Ofício 44 (0456701) QDD - Quadro detalhado de despesas - Saldo das dotações orçamentárias (0470910), Certidão 0471938, Minuta de Contrato - Contratação Direta (0465430), Portaria de comissão (0470902) e Ofício 27 (0470106).

3. A Procuradoria-Geral do Município foi instada a emitir parecer jurídico sobre a viabilidade do procedimento de Inexigibilidade de Licitação.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

DA HIPÓTESE LEGAL DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL – ART. 74, V, DA LEI Nº 14.133/2021

4. As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei. A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio na promulgação da Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA.

5. Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

6. Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, 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.

7. Cumpre ressaltar que, 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.

8. Segunda precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro (DI PIETRO. Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 30.ed. rev.atual. e ampl.- Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 432.), no que tange à licitação dispensável e à licitação inexigível:

“A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.”

9. No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

10. Há de se atentar, neste contexto, que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de licitação inexigível. Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, senão vejamos:

11.

“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. (...).” (Grifo nosso).

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 Filho (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.), veja-se:

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

12. **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.”

13. Nesse entendimento, é importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendam aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

14. Inclusive, **caso seja viável a competição**, ou seja, no caso de dois ou mais imóveis poderem atender às necessidades da Administração, **a regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é o dever de licitar**, *in verbis*:

“Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.”

15. Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei 8.666/93, mas que se adequa ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:

“11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250).

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

DOS REQUISITOS PARA CONFIGURAÇÃO DA HIPÓTESE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

16. 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:

“§ 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.

a) 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.”

17. **a) 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.**

18. O primeiro deles diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma 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. O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve de diretriz para todos os demais tribunais de contas do país, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado.

19. Vejamos:

“1.7. Determinar ao Banco do Estado de Santa Catarina S.A. que:

(...)

1.7.2. nos casos de locação de imóveis com dispensa de licitação, faça avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, conforme exige a Lei 8.666/93, art. 24, inciso X (TCU, AC-2243-24/08-1 Seção: 15/07/2008. Relator Ministro Marcos Vinícios Vilaça)”.

20. Consta dos autos a avaliação prévia do bem, realizada pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano – SDU, através do Parecer de Avaliação do Imóvel (0428028) e da Justificativa de Singularidade do Imóvel efetuada pela SEMED (0429628), a quem compete realizar a avaliação de imóveis e precificar o valor mensal dos aluguéis.

21. **b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido**

22. Deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

23. Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

“Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.”

24. Todavia, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes. Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público.

25. O Prof. Jacoby Fernandes (em sua obra JACOBY FERNANDES, Ana Luiza; JACOBY FERNANDES, Jorge Ulisses; JACOBY FERNANDES, Murilo. Contratação Direta sem Licitação na Nova Lei de Licitações: Lei n. 114.133/2021. 11. Ed. Belo Horizonte: Fórum, 2021) defende que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades

da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

26. **Consta dos autos o Certificado de Inexistência de Imóvel Vago/Disponível (0404967), onde o Secretário Municipal de Educação, declara que o município de Marabá não dispõe de imóvel residencial para acomodação de servidores na localidade, dentre outras justificativas.** No referido documento, o Secretário Municipal de Educação declara, para fins da contratação direta por inexigibilidade de licitação, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atenda ao objeto requerido, em razão dos itens abaixo enumerados: a) localização, o município de Marabá não dispõe de imóvel residencial para acomodação de servidores; b) a unidade de Ensino na localidade não dispõe de espaço destinado ao alojamento dos professores; e, c) a necessidade de cumprimento do calendário escolar de acordo com a legislação educacional vigente (portarias, resoluções e leis).

27. **c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.**

28. Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela edilidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado.

29. Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

30. 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. Não obstante, reforce-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

31. Tal apontamento tem guarida na teoria dos motivos determinantes, que preconiza que os atos administrativos, quando motivados, ficam vinculados aos motivos expostos, para todos os efeitos jurídicos.

32. Com essa finalidade a SEMED apresenta a Justificativa de Singularidade do Imóvel (0429628), onde o Secretário Municipal de Educação declara que o imóvel atenderá sua necessidade, para acomodação de servidores na localidade, dentre outras justificativas.

DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

33. Importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda o art. 72 da Lei nº 14.133/2021:

34. “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.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.”

35. Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo.

36. **a) Documento de formalização da demanda**

37. Analisando os documentos necessários para a instrução do processo de contratação direta de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, o “documento de formalização da demanda” identifica o objeto desejado pela Administração Pública. Após esse documento e, se for o caso, devem ser juntados o estudo técnico preliminar, análise de riscos, projeto básico ou projeto executivo. Considerando que a locação de imóvel pela Administração Pública não se trata de uma obra ou serviço, entendemos desnecessária a instrução dos autos com projetos básicos e/ou executivos.

38. Conforme se verifica nos autos consta dos autos o Documento de Formalização de Demanda - DFD (0404416), onde a SEMED justifica a necessidade da contratação, descreve o objeto e seu quantitativo, expectativa dos resultados a serem alcançados, previsão de data em que deve ser assinado o instrumento contratual e grau de prioridade da compra, despesa estimada, informação acerca da disponibilidade orçamentária, e indicação do(s) integrante(s) da equipe de planejamento da contratação.

39. A SEMED também apresenta o Estudo Técnico Preliminar para a contratação pretendida (0404624), haja vista ser este o documento que visa demonstrar a real necessidade da contratação e analisar sua viabilidade técnica. O referido documento apresenta a necessidade da Contratação do Objeto, a Inexigibilidade de Licitação, a Razão da Escolha do Fornecedor ou Executante, as Cotações, a Justificativa do Preço e da Escolha, a Habilitação Jurídica e Regularidade Fiscal e a Demonstração da Compatibilidade da Previsão de Recursos Orçamentários com o Compromisso a ser Assumido.

40. Em atenção aos termos estabelecidos no artigo 72, I, da Lei nº 14.133/2021 e do art. 126, do Decreto Municipal nº 383/2023 (abaixo transcrito), consta dos autos a Análise de Riscos (0404617), referente às fases de planejamento da contratação, seleção do fornecedor e gestão e fiscalização do contrato.

“Decreto Municipal nº 383/2023

Art. 126. Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata este Capítulo, deverão ser avaliados os riscos associados a cada um dos modelos indicados no art. 124 deste Decreto, que possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

I – ao custo de mudança e restituição do imóvel;

II – à fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos;

III - à localização específicas cujas características de instalação e localização do imóvel tornem necessárias sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e

IV – a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

Portanto, a SEMED observa o previsto na legislação.

41. **b) Estimativa de despesas**

42. Com relação a estimativa de despesas, a SEMED apresenta a Pesquisa de Preços (0404980) e o Relatório Fotográfico para Avaliação de Locação de Imóveis (0404983).

43. **c) Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos**

44. No que tange aos pareceres jurídicos, compete a averiguação do cumprimento, em cada caso concreto, das condicionantes aqui expostas. Eventualmente, surgindo novas controvérsias jurídicas, diversas das já solucionadas por este Parecer, a questão deverá ser submetida à apreciação desta Procuradoria.

45. Já os pareceres técnicos necessários foram acostados aos autos, de modo a demonstrar o atendimento de todos os requisitos exigidos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação

com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. Justificando a SEMED que as características de instalações e de localização do imóvel são essenciais para o atendimento ao interesse público, que não poderá ser satisfeito por outro imóvel senão aquele que se pretende locar.

46. d) Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido

47. Concernente à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, consta dos autos o Parecer Orçamentário 274/2025-SEPLAN (455356) e a Declaração de Adequação Orçamentária (0456566), com a informação de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

48. Deverá o órgão observar para que a inclusão da despesa possua uma previsibilidade no Plano de Contratações Anual, de modo a compatibilizar com os recursos orçamentários do órgão e facilitar a comprovação da disponibilidade de recursos com a despesa assumida.

49. Salienta-se que constitui cláusula obrigatória em todos os contratos aquela que estabeleça o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação funcional programática e da categoria econômica, não podendo ser implementados programas ou projetos que não estejam incluídos na lei orçamentária (art. 167, I, da CF/88).

50. e) Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária

51. Com relação à comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, destacamos os entendimentos dos juristas Diógenes Gasparini (GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo. 10ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 465.) e Marçal Justen Filho (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Revista dos Tribunais: São Paulo. 16ª edição, p. 526), respectivamente:

“A dispensabilidade da licitação, quando autorizada, só libera a Administração Pública da promoção do procedimento de escolha da melhor proposta. Sendo assim, tudo o mais (verificação da personalidade jurídica, capacidade técnica, idoneidade financeira, regularidade fiscal, empenho prévio, celebração do contrato, publicação (...)) deve ser publicado.”

“A configuração de contratação direta, sem licitação, não autoriza o não preenchimento dos requisitos de habilitação e contratação (ressalvadas hipóteses excepcionais ...). O sujeito que não satisfizer os requisitos de habilitação deve ser excluído não apenas da licitação. Também será vedada a sua contratação direta.”

52. Tendo em vista que o objeto negocial é o bem imóvel a ser locado, a habilitação técnica e financeira tem pouco relevo para fins administrativos. Desta forma, diante do disposto no art. 72, V, da Lei nº 14.133/2021, entende-se pela sua desnecessidade, afinal são aspectos em relação ao imóvel que permitirão a inexigibilidade, e não a pessoa de seu(a) proprietário(a).

53. Por outro lado, obrigatoriamente, é necessário exigir a habilitação jurídica (art. 66), fiscal e social (art. 68, I, III e IV) da pessoa física ou jurídica a ser contratada. Compulsando os autos, extraí--se as seguintes certidões: Certidão CEIS/CNEP (0456655), Certidão Negativa Estadual (0404918), Certidão Negativa Federal (0404919), Certidão Negativa Municipal (0460963), Certidão Negativa Trabalhista (0404920). **Todas as certidões deverão estar validas na contratação e durante a execução contratual e as autenticidades conferidas no setor competente.**

54. Consta ainda dos autos, o RG de Thiago da Silva Oliveira (0404864), bem como Comprovante de residência (0404925) e dados bancários (0404932).

55. f) Razão de escolha do contratado

56. 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).

57. Em atendimento ao requisito, se encontra nos autos a Proposta do Fornecedor (0404776), onde a proprietária do imóvel, apresenta o valor para a locação do imóvel e o período de vigência (36 meses), o que foi aceito pela SEMED.

58. **Relativamente, a propriedade do imóvel consta dos autos o Registro/Certidão, na forma do Contrato de Compra e Venda (0404939). Recomenda-se a apresentação de Documento Comprobatório da propriedade do Imóvel em nome de Thiago da Silva Oliveira, que poderá ser proveniente da Associação de Moradores da Zona Rural em comento, do SDU, Registro de Imóveis do Cartório, ou outro, objetivando a complementação do fatos e direitos inclusos no documento supramencionado.**

59. **g) Justificativa do preço**

60. A justificativa de preços, conforme já aduzido, foi efetuada mediante avaliação prévia do imóvel pela SDU, que emitiu Laudo de Avaliação de Imóvel (0428028) quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado, que atendem a necessidade da Administração Pública.

61. **h) Autorização da autoridade competente**

62. Por fim, há de ser autorizada nos autos a contratação direta a autorização da autoridade competente (gestor do órgão/entidade). Salienta-se que o ato que autoriza a contratação direta e o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial. Não basta, pois, a sua divulgação. Deve a informação referente à contratação direta ficar à disposição do público de forma permanente.

63. Em relação a solicitação de Locação, esta vem autorizada pelo Secretário Municipal de Educação em decorrência de sua autonomia administrativa e financeira conferida pela Lei Municipal nº 17.761/2017, alterada pela Lei Municipal nº 17.767/2017, documentos juntados aos autos (0404454 e 0404560, respectivamente), e vem acompanhado da Portaria de Nomeação do Secretário (0404561).

DA MINUTA DO CONTRATO

64. Com relação ao Contrato de Locação em que o Poder Público seja locatário a previsão contida no art. 95 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é a seguinte:

“Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:

I - dispensa de licitação em razão de valor;

II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

§ 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 92 desta Lei.

§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).”

65. Considerando-se, pois, que o contrato de locação com o Poder Público não consubstancia uma das exceções à obrigatoriedade do contrato, entendemos necessário e salutar a celebração de contrato formal entre as partes, dispondo acerca de seus direitos e deveres.

66. Segundo o art. 92 da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

“São necessários em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;

III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;

IV - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das

obrigações e a do efetivo pagamento;

VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;

VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;

VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

IX - a matriz de risco, quando for o caso;

X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;

XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;

XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;

XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e as normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;

XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;

XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;

XIX - os casos de extinção.

(...).”

67. Os contratos individualizam relações jurídicas específicas, razão pela qual as minutas devem considerar as peculiaridades de cada caso, devendo contemplar cláusulas suficientes para detalhar o objeto, seu custo, os prazos, as obrigações envolvidas, as condições de execução e etc.

68. Para promovermos uma padronização das avenças de locação de imóveis após procedimento de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, bem como para otimizarmos o tempo das contratações, consta dos autos a Minuta de Contrato (0465430).

69. A Minuta do Contrato carreada aos autos, no preâmbulo qualifica as partes, e as cláusulas nele contidas apresentam de forma clara e precisa : CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO (ART. 92, I E II), CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO, CLÁUSULA TERCEIRA – DO MODELO DE EXECUÇÃO (ART. 92, IV, VII E XVIII), CLÁUSULA QUARTA – DA GESTÃO CONTRATUAL E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL, CLÁUSULA QUARTA – DA SUBCONTRATAÇÃO (ausência de possibilidade), CLÁUSULA QUINTA– PREÇO (ART. 92, V), CLÁUSULA SEXTA – PAGAMENTO (ART. 92, V E VI), CLÁUSULA SÉTIMA – REAJUSTE (ART. 92, V), CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (ART. 92, X, XI E XIV), CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (ART. 92, XIV, XVI E XVII), CLÁUSULA DÉCIMA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (ART. 92, XII), CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (ART. 92, XIX), CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (ART. 92, VIII), CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS (ART. 92, III), CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ALTERAÇÕES, CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO e CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA– FORO (ART. 92, §1º).

70. As cláusulas previstas, obedecem ao previsto no art. 92 da Lei nº 14.133/2021. **Recomenda-se a correção da numeração das cláusulas do contrato a ser celebrado, um vez que na minuta apresentada, tem a duplicação da Cláusula Quarta, que estão da seguinte forma: CLÁUSULA QUARTA – DA GESTÃO e FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL e CLÁUSULA QUARTA – DA SUBCONTRATAÇÃO.**

O PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COM FULCRO NO ART. 74, V, DA LEI Nº 14.133/2021

71. Com relação ao prazo de vigência do contrato de locação a ser celebrado pela Administração Pública, há de ser ressaltado que o art. 112 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que “os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial”.

72. A mera participação de ente da Administração em uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de Direito Público. É o caso dos contratos privados praticados pela Administração, que se diferem dos contratos administrativos propriamente ditos.

73. Segundo Marçal Justen Filho, *in verbis*:

“(…) Tais contratos, no direito privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração. Não se atribui uma relevância mais destacada ao interesse titularizado por uma das partes. A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que compatíveis com o regime de direito público. Isso pode, inclusive, provocar a desnaturação do contrato de direito privado. Assim se passa com alguns contratos, tais como o depósito ou o comodato, em que se assegure a uma das partes faculdades de exigir a restituição do bem sob pena de determinadas sanções. Não se pode cogitar da incidência de tais regras contra a Administração Pública.

Mas a participação de entidade administrativa em uma relação contratual caracteristicamente privada não significa a incidência integral do regime de direito público. As competências mais características, indicadas no art. 58 não podem ser aplicadas.” (grifo não constante do original)

74. Considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), aplica-se a regra disposta no seu artigo 3º de que “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênica conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

75. Todavia, em paralelo ao disposto no art. 106 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que prevê que a Administração poderá celebrar contratos com prazo de **até 5 (cinco) anos** nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, entende-se pela adoção de prazo máximo similar. Nesse caso, a autoridade competente deve atestar a maior vantajosidade econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual, bem como o atesto, no início da contratação e de cada exercício, da existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção.

76. No decorrer dos anos, **em caso de variação significativa dos preços que prejudique a Administração, necessário o envio dos autos à Comissão responsável pela avaliação imobiliária**, de forma a certificar qual o valor é considerado como adequado, em razão do mercado local.

77. Esses contratos, por serem considerados contínuos, poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a **vigência máxima decenal**, desde que haja previsão no contrato e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

78. Apesar de o contrato de locação não ter prazo determinado e poder, ao menos em tese, ser celebrado e prorrogado por prazo superior a 10 anos, recomendamos que, em virtude da atenção e do zelo com a coisa pública, a duração adequada para esse tipo de contrato deverá ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação e em conformidade com os princípios que regem a Administração Pública.

79. Ressaltamos, por fim, a **impossibilidade de realização do contrato de locação de forma verbal ou até mesmo com prorrogações automáticas, de modo que a cada prorrogação deverá ser firmado termo aditivo ao contrato**.

DOS REAJUSTES

80. No que tange aos reajustes contratuais, estes não poderão ter periodicidade inferior a um

ano (Lei nº 10.192/2001). Prevê o art. 25, §7º, da Lei 14.133/2021 que, independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão de índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado e com a possibilidade de ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com o mercado dos respectivos insumos.

81. No caso, foi utilizado o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo –IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, uma vez que melhor representa a inflação oficial no país, conforme consta da Cláusula Oitava – Reajuste (Art. 92, V), item 8.2.

DA PUBLICAÇÃO

82. No que se refere a publicidade, a teor dos artigos 54 e 94, II, ambos da Lei nº 14.133, de 2021, e artigo 143, §1º do Decreto Municipal nº 383, de 2023 e alterações posteriores, o contrato, bem como de seus eventuais substitutos, deverá ser publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no Diário Oficial do Município e em sítio eletrônico oficial do Município, para eficácia do ato.

83. De acordo com o disposto no art. 174 da Lei nº 14.133/2021, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) constitui um sítio eletrônico oficial destinado à “divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos por esta Lei” (inciso I).

84. Nesses termos, infere-se que nos termos da nova Lei de Licitações, não se impõe mais a divulgação dos extratos de termos aditivos na imprensa oficial, como condição para a eficácia das alterações promovidas nos contratos. Em vez disso, a nova Lei de Licitações exige a divulgação dos contratos e de seus aditamentos apenas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

85. De acordo com a previsão contida no citado art. 94, deverão ser observados os seguintes prazos para a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP):

Art. 94. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos seguintes prazos, contados da data de sua assinatura:

I - 20 (vinte) dias úteis, no caso de licitação;

II - 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta.

DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

86. **Por fim, em observância à Lei nº 13.709, de 2008 (LGPD), recomenda-se que no contrato administrativo não conste os números de documentos pessoais das pessoas naturais que irão assiná-los, como ocorre normalmente com os representantes da Administração e da empresa contratada. Em vez disso, propõe-se nos instrumentos contratuais os representantes da Administração sejam identificados apenas com a matrícula funcional. Com relação aos representantes da contratada também se propõe que os instrumentos contratuais os identifiquem apenas pelo nome, até porque o §1º do artigo 89 da Lei nº 14.133, de 2021, exige apenas esse dado.**

DA DESIGNAÇÃO DE AGENTES PÚBLICOS

87. No que se refere à designação de agentes públicos para desempenho das funções essenciais à execução da lei, a matéria está tratada nos artigos 7º e 8º da Lei nº 14.133/2021. O Decreto Municipal nº 383, de 28 de março de 2023, por sua vez, trata das regras para a atuação do agente de contratação e da equipe de apoio, bem como sobre o funcionamento da comissão de contratação e a atuação dos gestores e fiscais de contratos.

88. Sendo assim, vejamos os arts. 7º e 8º, ambos previstos na Lei nº 14.133/2021, tratam da **designação dos agentes públicos para desempenho das funções essenciais à execução da lei**, conforme lê-se no dispositivo legal a seguir incluso:

Art. 7º Caberá à autoridade máxima do órgão ou da entidade, ou a quem as normas de organização administrativa indicarem, promover gestão por competências e **designar agentes públicos** para o desempenho das funções essenciais à execução desta Lei que preencham os seguintes requisitos:

I - sejam, preferencialmente, servidor efetivo ou empregado público dos quadros permanentes da Administração Pública;

II - tenham atribuições relacionadas a licitações e contratos ou possuam formação compatível ou qualificação atestada por certificação profissional emitida por escola de governo criada e mantida pelo poder público; e

III - não sejam cônjuge ou companheiro de licitantes ou contratados habituais da Administração nem tenham com eles vínculo de parentesco, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, ou de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista e civil.

§ 1º A autoridade referida no **caput** deste artigo deverá observar o princípio da segregação de funções, vedada a designação do mesmo agente público para atuação simultânea em funções mais suscetíveis a riscos, de modo a reduzir a possibilidade de ocultação de erros e de ocorrência de fraudes na respectiva contratação.

§ 2º O disposto no **caput** e no § 1º deste artigo, inclusive os requisitos estabelecidos, também se aplica aos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração.

Art. 8º A licitação será conduzida por agente de contratação, pessoa designada pela autoridade competente, entre servidores efetivos ou empregados públicos dos quadros permanentes da Administração Pública, para tomar decisões, acompanhar o trâmite da licitação, dar impulso ao procedimento licitatório e executar quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até a homologação.

§ 1º O agente de contratação será auxiliado por equipe de apoio e responderá individualmente pelos atos que praticar, salvo quando induzido a erro pela atuação da equipe.

§ 2º Em licitação que envolva bens ou serviços especiais, desde que observados os requisitos estabelecidos no [art. 7º desta Lei](#), o agente de contratação poderá ser substituído por comissão de contratação formada por, no mínimo, 3 (três) membros, que responderão solidariamente por todos os atos praticados pela comissão, ressalvado o membro que expressar posição individual divergente fundamentada e registrada em ata lavrada na reunião em que houver sido tomada a decisão.

§ 3º As regras relativas à atuação do agente de contratação e da equipe de apoio, ao funcionamento da comissão de contratação e à atuação de fiscais e gestores de contratos de que trata esta Lei serão estabelecidas em regulamento, e deverá ser prevista a possibilidade de eles contarem com o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais à execução do disposto nesta Lei. ([Regulamento](#)) [Vigência](#)

§ 4º Em licitação que envolva bens ou serviços especiais cujo objeto não seja rotineiramente contratado pela Administração, poderá ser contratado, por prazo determinado, serviço de empresa ou de profissional especializado para assessorar os agentes públicos responsáveis pela condução da licitação.

§ 5º Em licitação na modalidade pregão, o agente responsável pela condução do certame será designado pregoeiro.

89. O planejamento da contratação deve contemplar todas as regras previstas nas referidas disposições legais, acima informadas, bem como no artigo 12 do Decreto nº 11.246/2022, que regulamenta o disposto no § 3º do art. 8º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, sobre as regras para a atuação do agente de contratação, abordou de forma aprofundada o princípio da segregação de funções, que já estava previsto nos artigos 5º e 7º, §1º, da Lei nº 14.133/2021, sendo fundamental que o administrador observe tais normas ao longo da fase interna e externa da licitação, senão, vejamos:

Art. 12. O **princípio da segregação das funções veda a designação do mesmo agente público para atuação simultânea em funções mais suscetíveis a riscos**, de modo a reduzir a possibilidade de ocultação de erros e de ocorrência de fraudes na contratação.

90. O Decreto Municipal nº 383, de 28 de março de 2023 e alterações posteriores, por sua vez, trata das regras para a atuação do agente de contratação e da equipe de apoio, bem como sobre o funcionamento da comissão de contratação e a atuação dos gestores e fiscais de contratos.

91. Não há dúvidas que o planejamento da contratação deve contemplar todas as regras previstas nos referidos decretos.

92. No presente caso, foram juntados aos autos a Portaria Autoridade Competente nº 009/2025 – GP (0404561) e Portaria Coordenação de Licitações (0470902), Instituição da Equipe de Planejamento da Contratação (0404562), Certidão de Atendimento ao Princípio da Segregação das Funções (0404565), Ato de Designação do Gestor do Contrato (0404574), Ciência de Servidor Designado (0404574), Designação de Fiscal de Contrato (0404577), Termo de Compromisso e Responsabilidade dos Fiscais de Contrato (0404580) e Portaria de Comissão (0470902), a qual contém lista com as nomeações de Agente de Contratação/Pregoeiro. Nesse aspecto, para fins de complementação, **recomenda-se a indicação do Agente de Contratação, pelo Coordenador de Licitações, que ficará responsável pelo presente**

procedimento. Devido a isso, segundo a inteligência dos

93. Além disso, as regras do art. 9º da Lei nº 14.133/21, também dispõe algumas limitações que se amoldam ao presente caso, senão, vejamos:

Art. 9º (...)

§ 1º Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução do contrato agente público de órgão ou entidade licitante ou contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria.

§ 2º As vedações de que trata este artigo estendem-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.

94. Nesse sentido, ressalta-se que, o administrador público, deve atentar-se para obediência das normas indispensáveis, para a contratação com a administração pública, no decorrer da fase interna, e também externa, da licitação, conforme se observa no dispositivo a seguir, bem como, no artigo 7 da Lei nº 14.133/21, anteriormente citado, vejamos então, o que determina o art 5º:

Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do [Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 \(Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro\)](#).

95. Ademais, outro artigo de relevância sobre o tópico em comento, também contido na Lei nº 14.133/21, revela-se na forma do art.8º, conforme lê-se:

Art. 8º **A licitação será conduzida por agente de contratação**, pessoa designada pela autoridade competente, entre servidores efetivos ou empregados públicos dos quadros permanentes da Administração Pública, **para tomar decisões, acompanhar o trâmite da licitação, dar impulso ao procedimento licitatório e executar quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até a homologação.**

§ 1º O agente de contratação será auxiliado por equipe de apoio e responderá individualmente pelos atos que praticar, salvo quando induzido a erro pela atuação da equipe.

§ 2º Em licitação que envolva bens ou serviços especiais, desde que observados os requisitos estabelecidos no [art. 7º desta Lei](#), o agente de contratação poderá ser substituído por comissão de contratação formada por, no mínimo, 3 (três) membros, que responderão solidariamente por todos os atos praticados pela comissão, ressalvado o membro que expressar posição individual divergente fundamentada e registrada em ata lavrada na reunião em que houver sido tomada a decisão.

§ 3º As regras relativas à atuação do agente de contratação e da equipe de apoio, ao funcionamento da comissão de contratação e à atuação de fiscais e gestores de contratos de que trata esta Lei serão estabelecidas em regulamento, e deverá ser prevista a possibilidade de eles contarem com o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais à execução do disposto nesta Lei. [\(Regulamento\) Vigência](#)

96. O art. 22 da referida lei, aborda também a seguinte disposição legal de pertinência a essa análise, conforme verifica-se:

Art. 22. O **princípio da segregação das funções** veda a designação do mesmo agente público para atuação simultânea em funções mais suscetíveis a riscos, de modo a reduzir a possibilidade de ocultação de erros e de ocorrência de fraudes na contratação.

Parágrafo único. A aplicação do princípio da segregação de funções de que trata o caput:

I - será avaliada na situação fática processual; e

II - poderá ser ajustada, no caso concreto, em razão:

a) da consolidação das linhas de defesa; e

b) de características do caso concreto tais como o valor e a complexidade do objeto da contratação.

97. Por conseguinte, e ante as disposições legais e os dispostos, verifica-se a necessidade de haver a designação do Agente Público, para que, de acordo com as funções determinadas nas leis e decretas citados, atue no presente processo.

3. DA CONCLUSÃO

98. Ante o exposto, conforme exposto nos tópicos destacados ao longo deste Parecer Jurídico, **recomenda-se em síntese, que sejam adotadas as seguintes medidas para garantir a regularidade e eficácia da contratação direta em comento:**

99. **1. a complementação da documentação do contratado, Thiago da Silva Oliveira, com a apresentação de comprovante de propriedade do imóvel, que poderá ser na forma de certidão do Registro de Imóveis ou Declaração da Associação de Moradores da Zona Rural, a fim de validar o Registro/Certidão de Compra e Venda já existente nos autos;**

100. **2. comprovação de validade das certidões no momento da contratação e durante a execução contratual e conferência de suas autenticidades.**

101. **3. a designação formal do Agente de Contratação responsável pelo procedimento, em conformidade com o art. 8º da Lei nº 14.133/2021, assegurando-se a segregação de funções e a observância dos princípios administrativos;**

102. **4. a adequação do contrato à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD – Lei nº 13.709/2018), evitando-se a inclusão de números de documentos pessoais dos representantes e utilizando-se apenas matrícula funcional para os agentes públicos e nome para os representantes da contratada;**

103. **5. a correção da numeração das cláusulas do contrato a ser celebrado, um vez que, na minuta apresentada, tem a duplicação da Cláusula Quarta.**

104. Por conseguinte, **observadas as recomendações acima, OPINO de forma FAVORÁVEL** ao prosseguimento do feito para a locação de imóvel para alojamento dos professores da EMEF João XXIII na zona rural de Marabá, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, observadas as formalidades legais e atendido o interesse público.

105. Somente após o acatamento das recomendações emitidas ao longo do presente parecer, ou após seu afastamento, de forma fundamentada ou motivada, e conforme as ressalvas apresentadas nas considerações preliminares, será possível o prosseguimento no feito, nos seus demais termos, **sem a necessidade de retorno para nova manifestação jurídica desta procuradoria.**

106. Ademais, caso eventualmente, se apresentem novas controvérsias jurídicas, das quais diversas, acreditamos terem sido sanadas, através do presente Parecer, a questão deverá ser submetida à esta Procuradoria-Geral.

É o parecer.

Marabá, 31 de março de 2024.

Josiane Kraus Mattei

Procuradora-Geral do Município de Marabá

Portaria n.º 344/2025-GP



Documento assinado eletronicamente por **Josiane Kraus Mattei, Procuradora-Geral do Município**, em 01/04/2025, às 11:48, conforme horário oficial de Brasília, com o emprego de certificado digital emitido no âmbito da ICP-Brasil, com fundamento no art. 6º, II, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023 a partir de agosto de 2023](#).

Nº de Série do Certificado: 7287144193695270123



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0496512** e o código CRC **1C4528A4**.

Folha 31, Paço Municipal - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-970

progem@maraba.pa.gov.br, 3322-4666 - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505382.000020/2025-88

SEI nº 0496512