

PARECER JURÍDICO Nº 0253/2025 – NSAJ/SEMEC

Processo:	5079/2025 - SEMEC
Interessado:	Escola Anexa Betinho (E.M. Parque Amazônia)
Assunto:	Análise jurídica acerca da solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Escola anexa Betinho (E.M. Parque Amazônia).

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ARTIGO 74, V DA LEI Nº 14.133/2021- LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. DECRETO MUNICIPAL Nº 107.921/2023-PMB. ATO DISCRICIONÁRIO. POSSIBILIDADE.

I. RELATÓRIO

O presente parecer jurídico versa sobre análise do Processo nº 5079/2025 - SEMEC, em que a Coordenadora da Escola Anexa Betinho através de ofício nº 09/2025 (anexo 01), informa que por meio de busca ativa localizou imóvel que pode atender as especificações para sediar as instalações da Escola.

No referido ofício a Coordenadora relata ainda que a unidade escolar encontra-se sem atendimento presencial desde agosto de 2024, em decorrência da estrutura comprometida do prédio onde essa funcionava, e reitera a urgência de visita técnica e pedagógica ao prédio que se pretende alugar. Em relatório técnico-pedagógico a situação narrada foi corroborada pela Técnica de Referência da COEI/SEP/SEMEC, Edelra de Jesus Nunes dos Santos.

Ademais, a instrução inicial do processo foi feita com os seguintes documentos:

1. Ofício nº 09/2025, da gestão da Escola Anexa Betinho ao DE-MA/COEI/SEMEC, informando que através de busca ativa localizou imóvel situado na Passagem Nossa Senhora das Graças, nº 74, Bairro da Terra Firme. E no ensejo solicita vistoria técnica e pedagógica dos profissionais desta Secretaria para visita e avaliação do imóvel;
2. Proposta de locação do imóvel no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), assinada pelo locador do imóvel em 27/03/2025;
3. Laudo técnico de avaliação do imóvel, datado de 03/04/2025, assinado

pela Engenheira Thaiany Amanda C da Silva – DEMA/SEMEC, apontando as adequações necessárias a serem feitas no imóvel, e estimando o valor do aluguel em R\$ 15.228,28;

4. Relatório Técnico Pedagógico, datado de 14/04/2025, assinado pela técnica de referência Edelra de Jesus Nunes dos Santos, que verifica ser possível a locação do imóvel;
5. Documento de Formalização de Demanda;
6. Estudo Técnico Preliminar – ETP, assinado pela Secretaria Executiva Pedagógica - SEP, datado de 30/05/2025;
7. Justificativa da escolha do locador;
8. Termo de referência;
9. Análise e avaliação de riscos, assinada pela Secretaria Executiva Pedagógica - SEP;
10. Ofício nº 652/2025 – SEMEC, enviado em 26/05/2025, à Secretaria Municipal de Governo – SEGOV solicitando informação acerca da disponibilidade atual ou iminente de imóveis disponíveis para funcionamento de escolas da RME;
11. Extrato de dotação orçamentária.
12. Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, emitida pela Secretaria Municipal de Governo – SEGOV;
13. Documentos pessoais do locador do imóvel;
14. Termo de declaração de vizinho de confiança;
15. Comprovante de endereço do imóvel em locação;
16. Certidão de isenção de IPTU;
17. Certidão de isenção de IPTU no exercício de 2025 emitida pela Secretaria Municipal de Finanças - SEFIN;
18. Cadeia de documentos do imóvel;
19. Laudo de avaliação emitido pela CODEM em 04/06/2025, cujo objeto foi a determinação do valor de mercado (aluguel) do imóvel R\$ 7.403,39;

Assim, após tramitação interna, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica com 23 (vinte e três) anexos, para fins de análise e elaboração de parecer.

É o que de relevante havia para relatar.

II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Preliminarmente, cumpre salientar que a presente análise se refere, exclusivamente, aos aspectos da legalidade do processo, em todos os seus termos, até a presente data, consubstanciada em apreciação estritamente jurídica, sendo oportuno asseverar ainda que a conveniência ou interesse da Administração em acatá-la não é matéria afeta a este exame.

O parecer jurídico é a opinião delineada pelo analista, servindo ao propósito de orientar o administrador público na escolha da melhor conduta a ser adotada, o qual pode, eventualmente, decidir diversamente dos termos consignados no parecer. Além disso, o parecerista jurídico não tem competência para se imiscuir nas questões eminentemente técnicas e alheias ao Direito.

Oportunamente, esclarece-se que o parecer emitido por procurador, assessor ou consultor de órgão da Administração Pública não é necessariamente um ato administrativo. Conforme asseverado acima, trata-se de uma opinião técnico-jurídica emitida por operador do Direito, com o fito de nortear o Administrador na tomada de decisões, isto é, na prática dos atos administrativos propriamente ditos.

Assim, abstraindo-se do mérito administrativo, a presente apreciação se restringe, unicamente, à abordagem fático-jurídica relativa ao pleito apresentado, excluindo-se, portanto, qualquer ponderação acerca de aspectos de natureza eminentemente técnica, administrativa, financeira, orçamentária, contábil, acadêmica, operacional e os referentes à conveniência e oportunidade, os quais não se sujeitam à competência desta Assessoria Jurídica.

Feito este esclarecimento inicial, passa-se ao estrito objeto da análise.

III. ANÁLISE JURÍDICA

O presente parecer tem por objetivo analisar os requisitos a respeito da celebração de contrato de locação pela administração pública municipal, com

fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

III.1 Da hipótese legal de inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel. Art. 74, V da Lei 14.133/2021.

Preliminarmente, cumpre salientar que a licitação é o procedimento administrativo, pelo qual se objetiva assegurar que a Administração Pública faça a escolha de propostas mais vantajosas na aquisição de certos produtos ou na contratação da prestação de serviços para a consecução do interesse público buscado. De modo, que visa garantir que todos os interessados sejam tratados de forma igualitária, sem qualquer tipo de favorecimento ou privilégio inadequado, sustentando assim o princípio da isonomia que rege o ordenamento jurídico pátrio.

A Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos, Lei nº 14.133/2021, traz em seu bojo as modalidades possíveis de aquisição de bens e serviços, de modo que a Administração Pública, seguindo regras particulares, poderá realizar por meio de instrumento contratual, a celebração de acordos que se destinam ao cumprimento das finalidades da administração, respaldada na conveniência e oportunidade.

Desta forma, sempre que um órgão público necessitar adquirir bens ou serviços, não importando quais sejam, a regra será a licitação. Nesse sentido, encontramos na Constituição Federal, no art. 37, de forma expressa, o dever de licitar enquanto regra geral concernente às compras públicas.

Vejamos:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI – 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, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (grifo nosso)

Nessa senda, a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Lei nº 14.133/2021, que regulamenta o artigo supramencionado, estabeleceu normas gerais sobre licitações e contratos administrativos pertinentes a obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações e locações no âmbito dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios para licitações e contratos da Administração Pública.

Sobre o assunto, nos apoiamos nas lições do jurista Hely Lopes Meirelles o qual versa que a *“Licitação é o procedimento administrativo mediante o qual a Administração seleciona a proposta mais vantajosa para o contrato de seu interesse”*. A regra dos contratos administrativos é a Licitação, no entanto a Lei nº 14.133/2021 permite exceções à obrigação de licitar, sendo elas a contratação direta por meio de processos de dispensa e de inexigibilidade de licitação, desde que preenchidos os requisitos legais.

As referidas modalidades demonstram hipóteses legais cuja realização de processo licitatório não seria conveniente à Administração Pública ou aos seus interesses, a fim de que se privilegie a economicidade e a eficiência da prestação do serviço público. Por óbvio tais hipóteses devem observar aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade administrativa que obrigam à Administração Pública.

Vale ressaltar que nos casos de inexigibilidade é inviável a competição, haja vista a existência de apenas um objeto ou profissional que atenda às necessidades da Administração Pública. Quanto à dispensa de licitação, há a possibilidade de competição, mas é recomendável que seja realizada de forma excepcional, uma vez que fica inserida na competência discricionária do gestor público, contudo, deve observar os princípios que regem a Administração e o processo licitatório.

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.

No sentido do que ventila 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. Esse é o entendimento que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, senão 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. [...]

Ainda, a 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.

Nesse diapasão, o jurista Marçal Justen Filho¹ entende que:

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. (Grifo nosso).

Por esse entendimento, caso seja viável a competição, havendo dois ou mais imóveis para locação que atendam as necessidades da Administração, deverá ser procedido com o processo licitatório, na forma do artigo 51 da Lei 14.133/2021, *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.

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

Nesse sentido, colacionamos entendimento do Tribunal de Contas da União - TCU, 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 frustrate a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

12. No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (Acórdão 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar) (grifos nossos).”

III.2 Dos requisitos legais exigidos para contratação direta de imóvel por inexigibilidade pela Lei Federal nº 14.133/2021 e pelo Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB.

A Lei Federal nº 14.133/2021, trouxe os requisitos para que se possa contratar locação de imóvel de forma direta, por meio de inexigibilidade, 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. (grifo nosso)**

Nos termos da lei a contratação por meio de inexigibilidade de licitação, entre outros, exige:

- a) Avaliação do bem;
- b) Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto;
- c) Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado.

Em relação ao item “a”, no presente processo, verifica-se que foi elaborado Laudo técnico de avaliação do imóvel com relatório fotográfico emitido pelo Departamento de Manutenção desta Secretaria (anexo 03), subscrito pela servidora Thaiany Amanda C da Silva (engenheira civil – Mat. 0282829-020), assinado em 03/04/2025, que fez recomendações quanto às adequações necessárias ao imóvel e seu prazo, concluindo que:

Fica definido, para efeito de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação para funcionar em 02 (dois) turnos administrativos, o valor de R\$ 15.228,28 (Quinze mil duzentos e vinte oito reais e vinte e oito centavos).

Em relação ao item “b”, verifica-se que foi juntada aos autos a Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, pelo qual, na forma do que estabelece o Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, a SEGOV declara a inexistência de imóvel disponível no acervo da municipalidade com as especificações da SEMEC, datado de 03/06/2025 e assinado pelo Secretário Municipal de Governo em exercício, Felipe de Azevedo Nunes Lopes (anexo 14).

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho²:

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.**

Todavia, a simples existência de imóvel público vago não obsta a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em

² Ob. Cit, p. 363

más condições e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes.

Em relação ao item “c”, verifica-se que na Justificativa da Escolha do Locador (anexo 07) é demonstrada a singularidade do imóvel quando informa o seguinte:

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO (A) LOCADOR (A)

A presente locação é justificável pela necessidade de se manter o funcionamento da ESCOLA ANEXO BETINHO vinculada à Secretaria Municipal de Educação de Belém – PA, como garantia de Direitos às crianças, à população e aos servidores do nosso município. O imóvel proporciona o funcionamento de todas as turmas desta escola por conta de suas dimensões e suas divisões internas, que são compatíveis com a demanda pedagógica; e não tendo outro imóvel no entorno que venha suprir as necessidades que melhor atendem as rotinas pedagógicas para funcionamento da unidade.

As características principais para seleção deste imóvel consistiu em avaliar a capacidade de espaço para funcionamento, que possui hall de entrada, secretaria, direção, salas de aula, refeitório, copa/cozinha, depósito e demais espaços especificados no relatório técnico-pedagógico, anexado nos autos do processo. O referido espaço possibilitará o atendimento de 9 (nove) turmas, totalizando 146 (cento e quarenta e seis) crianças matriculadas.

Quanto à escolha do imóvel, ressaltamos ainda que foi realizada uma busca de diversos imóveis, contudo, não havia imóveis na proximidade que acolhesse a demanda existente para o funcionamento do espaço educacional, o que justifica também a escolha pelo referido imóvel e sua locação. A priorização desta localização foi feita com objetivo de zelar pela permanência dos estudantes matriculados, observado que com endereço distante da escola poderiam ocorrer desistências e conseqüentemente descontinuidade do processo de aprendizagem.

Além desses critérios, foi considerado como requisito para escolha do imóvel a regularidade da documentação do bem e a de seu representante legal, a qual apresenta-se regular, bem como a realização de avaliação prévia com o objetivo de tomar conhecimento do seu estado de conservação e suas condições gerais, conforme Laudo Técnico de Avaliação de autoria da Diretoria de Obras e Manutenção - DOM/SEMEC, presente nos autos.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de somente 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.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa cabe ao gestor por meio dos setores técnicos competentes, 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.

Neste sentido entendemos que a conjuntura jurídica do caso em apreço permite a inexigibilidade de licitação, nos moldes do que aqui foi exposto, tendo por certo que o gestor faz uso de seu poder discricionário, analisando a conveniência e oportunidade do ato de modo que a presente análise não adentra os critérios técnicos apresentados nos laudos, relatórios ou quaisquer outros documentos elaborados pelos setores técnicos competentes.

III.3. Da Documentação para contratação por Inexigibilidade de licitação.

Os documentos que devem instruir o processo de inexigibilidade de licitação estão previstos no Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB e no art. 72 da Lei 14.133/2021, vejamos:

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.

No mesmo sentido, o artigo 19 do Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, estabelece:

Art. 19. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

I - documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - laudo de avaliação do bem imóvel pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado;

III - parecer jurídico, parecer do controle interno 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 - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de regularidade fiscal e trabalhista;

VII - as razões pelas quais o imóvel escolhido é o único que pode satisfazer as necessidades de instalação e localização, de forma a justificar contratação por inexigibilidade;

VIII- razão da escolha do contratado;

IX - justificativa de preço, se for o caso; e

X - autorização da autoridade competente.

§ 1º O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade promotora do procedimento.

§ 2º A instrução do procedimento poderá ser realizada por meio de sistema eletrônico, de modo que os atos e os documentos de que trata este artigo, constantes dos arquivos e registros digitais, serão válidos para todos os efeitos legais.

§ 3º Deverão ser observados os seguintes requisitos, que serão juntados à instrução processual de que trata o caput:

I - avaliação prévia do bem, nos termos do inciso II do art. 19, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela; e

III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do inciso I do art. 3º.

IV - identificação do(s) locador(es), efetuado pela apresentação dos seguintes documentos:

a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;

b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;

c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;

d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.

V - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo.

VI - instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, se for o caso;

VII – croqui ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar;

VIII - formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado pelo engenheiro integrante do quadro de servidores do Município de Belém e pelo locador do imóvel;

IX - aceite do locador no documento de avaliação prévia, quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial;

X - minuta do contrato de locação.

Sendo assim, consta nos autos:

a.i) Documento de Formalização da Demanda, datado de 30/05/2025, assinado pela Secretaria Executiva Pedagógica – SEP/SEMEC (anexo 05);

a.ii) Estudo Técnico Preliminar, também conforme o Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, datado de 30/05/2025, assinado pelo servidor David Leonardo dos Passos Leite – SEP/SEMEC (anexo 06);

a.iii) Termo de Referência, datado de 30/05/2025, assinado pelo servidor David Leonardo dos Passos Leite – SEP/SEMEC (anexo 08);

a.iv) Análise e Avaliação de Riscos, datado de 30/05/2025, assinado pelo servidor David Leonardo dos Passos Leite – SEP/SEMEC (anexo 09);

b) Laudo técnico de avaliação de imóvel emitido pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM em 04/06/2025, apontando o valor de mercado do aluguel do imóvel em R\$ 7.403,39 (sete mil quatrocentos e três reais e trinta e nove centavos) (anexo 23);

c) parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos – Constam as manifestações técnicas pertinentes ao objeto conforme instrução, e o parecer jurídico trata-se do presente documento;

d) demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido - As despesas decorrentes do serviço a ser contratado correrão as expensas dos recursos específicos conforme comprovado pelo extrato de dotação orçamentária geral emitida pelo NUSP (anexo 12), de modo que a dotação específica para o empenho deverá ser oportunamente lançada no pretense contrato;

e) comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária – fora juntado aos autos certidão de registro de imóvel e de iptu em nome de M^a Lucia, o que diverge do nome do proponente (Jorivaldo), sendo que este juntou declarações de vizinhos no sentido de é o detentor/posseiro do imóvel desde 2010, contudo deve apresentar outros elementos e comprovações de que possui plena posse e disponibilidade sobre o imóvel.

f) razão da escolha do contratado – datado de 30/05/2025, assinado pelo servidor David Leonardo dos Passos Leite – SEP/SEMEC (anexo 07);

g) justificativa de preço – no “Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel”, assinado pela Engenheira Civil Thaiany Amanda C da Silva, servidora do DEMA/SEMEC, estimando que o valor mensal de aluguel do referido imóvel é de até R\$ 15.228,28 (Quinze mil duzentos e vinte oito reais e vinte e oito centavos). No entanto, o laudo da CODEM, apontou 7.403,39, e a proposta do locador foi de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

h) autorização da autoridade competente – esta deve ser oportunamente conferida, imprescindivelmente, para concretização da locação;

Dessa forma, é de se denotar das disposições legais retro mencionadas que estão presentes os documentos e requisitos estabelecidos, cabendo observar a adequação de documentos ressaltados acima, conforme melhor se apontará na conclusão.

III.4. Do prazo de vigência e prorrogação do contrato de locação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

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 14.133/2021 estabelece que *“os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial”*.

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 dito, sendo assim, também aplicável a Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), naquilo que não for conflitante com as normas inerentes ao poder público.

O disposto no art. 106 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, prevê que a Administração poderá celebrar contratos **com prazo de até 5 (cinco) anos** nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos. Vejamos:

“Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

§ 1º A extinção mencionada no inciso III do caput deste artigo ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.

§ 2º Aplica-se o disposto neste artigo ao aluguel de equipamentos e à utilização de programas de informática.

[...]

Art. 107. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.”

Assim, para firmar contratos com prazo superior a 1 ano, 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.

No caso em apreço, o setor demandante solicita o prazo determinado de 24 (vinte e quatro) meses para celebração contratual da locação de imóvel para sediar Escola Anexa Betinho pertencente à Rede Municipal de Educação de Belém/PA, o que, torna-se possível, haja vista o disposto no artigo. 106 da Lei de Licitações. Eventual prorrogação, respeitada a característica da natureza contínua da contratação, não poderá a prorrogação ser superior a 10 anos, conforme art. 107 da lei de licitações.

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, sendo imprescindível a autoridade competente atestar a vantajosidade econômica.

Forte nessas razões e considerando o papel da Secretaria Municipal de Educação em promover o ensino básico, assegurando formação indispensável ao exercício da cidadania, assim como a justificativa da locação formalizada pela

COEI/SEP/SEMEC, esta Assessoria Jurídica entende que subsiste plausibilidade jurídica na realização do contrato conforme procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V da Lei 14.133/2021, contudo, deverão ser atendidas as ressalvas apontadas no presente parecer.

É a fundamentação, passa-se a opinar.

IV. CONCLUSÃO

Ante o exposto, após análise do pleito, excluídos os aspectos técnicos, administrativos, financeiros e orçamentários, entende-se pela possibilidade jurídica da contratação, desde que atendidos os requisitos legais do procedimento de Inexigibilidade de licitação, com fundamento no Art. 74, V da Lei 14.133/2021 e requisitos previstos no Decreto Municipal nº 107.921/2021. Não obstante, devem ser sanados os seguintes pontos:

Apresentação pelo pretense locador de documentos que evidenciem sua titularidade/propriedade sobre o imóvel, visto que consta apenas declaração de vizinhos, portanto deve apresentar documentos de compra e venda, comprovantes de pagamento de despesas do imóvel, anexar comprovantes de residência dos declarantes, e demais documentos que evidenciem que é legítimo titular/possuidor do imóvel, visto que a certidão de matrícula do imóvel consta o nome de outro proprietário, inclusive, se for o caso, apresentar poderes conferidos pelo proprietário registral;

Sobre o valor da locação, entende-se que deve ser definido o valor da locação e apresentada a correspondente justificativa do preço. Isto porque, o Laudo da codem aponta o valor de R\$ 7.403,39, o laudo do corpo técnico de engenharia da semec o valor de R\$ 15.228,28, e a proposta do locador R\$ 10.000. Sendo assim, o valor da locação deve ser aquele previsto pelo laudo da codem, cujo pretense locador deve expressar concordância conforme art. 19, IX do decreto nº 107.921 – PMB.

Desse modo, sugerimos, primeiro, no interesse da Administração, submeter o assunto à área técnica competente para viabilizar, por via consensual, eventual composição quanto ao valor da locação, visando atender a regra acima

citada, aceite do locador ao preço da codem. No caso de não haver consenso, sugerimos realizar os registros pertinentes, e, conforme o caso, sejam evidenciados de forma motivada e justificada tecnicamente, elementos para subsidiar a decisão do Sr. Secretário quanto a autorização da contratação e do valor, conforme a situação exigir.

1. Ao Gabinete do Secretário para conhecimento e apreciação, para que sejam adotados os demais trâmites administrativos junto aos setores competentes.

Belém-PA, 12 de junho de 2025.

Juliane Ferreira Rodrigues
Assessora Jurídica
NSAJ/SEMEC

Visto e de acordo.

Júlio Machado dos Santos
Superintendente – NSAJ/SEMEC