



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO Nº 169/2025

PROCESSO Nº 2805001/2025/SUPRI - PMC

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA C.E.I. AQUARELA.

INEXIGIBILIDADE Nº 031/2025

À Senhora Secretária de Suprimentos e Licitações,

RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo acima identificado que encaminha, para análise e manifestação desta Procuradoria Jurídica, nos termos da interpretação sistêmica do art. 53, caput, da Lei nº 14.133/2021.

Por meio do documento de formalização de demanda DFD Nº 051/2025 foi solicitada a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro Educação Infantil Aquarela, vinculado à Secretária Municipal de Educação - SEMED.

Foi informado que o imóvel é plenamente adequado às necessidades da unidade escolar, com infraestrutura consolidada, acessibilidade e localização estratégica, sendo a sua substituição, logística e economicamente inviável, possuindo área construída de aproximadamente 185,00 m2 e apresentando a seguinte estrutura:

- Secretaria
- Copa
- Sala dos professores/coordenação
- Refeitório
- Depósito
- 3 Banheiros
- Depósito de Alimentos
- 3 Salas de Aula
- Sala AEE



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

- Pátio

Os autos do processo se encontram regularmente formalizado e instruído observando as diretrizes dispostas na Lei Federal nº 14.133/2021, com a seguinte documentação:

- a) Termo de Abertura do processo (fls. 01);
- b) Ofício Interno N° 263/2025 - SEPLAGE (fls. 02);
- c) Documento de Formalização de Demanda - DFD N° 051 (fls. 03 a 06);
- d) Declaração de Inexistência de Imóvel vago (fl.07);
- e) Proposta de Locação de Imóvel (fls.08);
- f) Declaração de não ser servidor público e de inexistência de Nepotismo (fls. 09);
- g) Declaração que não emprega menor de idade e Declaração de Residência (fls. 10 e 11);
- h) Solicitação e Dotação Orçamentária na seguinte classificação (fls. 12 e 13):

exercício financeiro: 2025

Classificação Econômica: 12 361 0008 2.034 - Gestão do QSE

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 - Serviços de Terceiros PF

Subelemento de Despesa: 3.3.90.36.15 - Locação de Imóveis

Fonte de Recursos: 15500000 - Transferência do Salário - Educação.

06.12 - Fundo de Valorização do Magistério

Classificação Econômica: 12.365.0009.2.047 - Gestão do Ensino Infantil Apoio

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 - Serviços de Terceiros PF

Subelemento de Despesa: 3.3.90.36.15 - Locação de Imóveis

Fonte de Recursos: 15420000 - Transferência de FUNDEB 30% Complem. União - VAAT.

- i) Declaração Orçamentária e Financeira e Autorização da Secretária Municipal de Educação (fls.14 e 15);
- j) Solicitação de Laudo de Avaliação do Imóvel (fls. 16);



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

- k) Laudo de Vistoria de Imóvel e seus Anexos (fls. 17 a 34);
 - l) Estudo Técnico Preliminar - ETP (35 a 40);
 - m) Justificativa do Preço (fls. 41);
 - n) Termo de Referência e seu Anexo (fls. 43 a 50);
 - o) Carta de convocação e Certidões de Regularidade Fiscal da Sra. MARIA TELMA (fls. 52 a 61, 09 a 11);
 - p) Justificativa da Inexigibilidade (fls. 62 a 66);
 - q) Minuta do Contrato (fls. 67 a 71);
- É o breve relatório. Passamos ao parecer.

PARECER

Inicialmente, cabe esclarecer que o âmbito de análise deste parecer cinge-se apenas às questões de caráter eminentemente jurídico, ao administrador Público cabe a análise dos aspectos relacionados à conveniência e oportunidade da contratação que compõe a parcela de discricionariedade que norteia a sua atuação, cabendo-lhe decidir, dentre a ampla gama de opções, quais os melhores meios técnicos de dar cumprimento às reivindicações concretas do serviço público, bem como justificar devidamente a decisão adotada.

O processo necessita de análise acerca da possibilidade locação de imóvel para fins não residenciais.

DA INEXIGIBILIDADE

A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia e a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração, devendo ser processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Enquanto os particulares têm ampla liberdade para contratar, a Administração Pública só poderá exercer esse direito cumprido determinadas formalidades legais contidas na Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

A regra é que a Administração Pública realize suas contratações utilizando-se do processo de licitação. Contudo, há casos em que pode haver contratação direta pelo Poder Público, ocorrendo dispensa de licitação ou inexigibilidade.

O instituto da licitação, consagrado pela Constituição da República de 1988, materializado pela Lei nº 14.133/2021, é o meio através do qual o Estado, em todas as suas esferas, realiza suas contratações, seguindo os princípios basilares do direito administrativo.

A Constituição Federal no art. 37, inciso XXI, possibilitou o surgimento de hipóteses excepcionais, desde que sejam dotados de parâmetros de razoabilidade e de princípios constitucionais.

As situações de dispensa e inexigibilidade devem ocorrer em caráter excepcional, já que as hipóteses previstas nos artigos 74 e 75 da Lei de Licitações configuram exceção ao princípio da obrigatoriedade de licitar.

Com efeito, a lei não poderia deixar de ressaltar algumas hipóteses que, pela sua particularidade, não se compatibilizam com o rito e a demora do processo licitatório.

A ressalva à obrigatoriedade, diga-se de passagem, já é admitida na própria Constituição, a teor do que estabelece o art. 37, inciso XXI.

Na inexigibilidade a contratação direta ocorre por ser impossível a competição ínsita à licitação.

Há inexigibilidade quando é inviável a competição entre ofertantes, seja porque só um fornecedor ou prestador de serviços possui a aptidão para atender a interesse público, **seja porque fazia face às peculiaridades o objeto contratual pretendido pela Administração.**



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Por esse motivo, o legislador elencou as três principais hipóteses, em caráter exemplificativo, permitindo ao agente que, diante do caso concreto, reconhecendo a inviabilidade de competição, promova a contratação direta.

A contratação pretendida encontra embasamento legal no art. 74, inciso V, § 5º, inciso I a III da Lei nº 14.133/2021, abaixo transcritos:

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.

Neste diapasão, para que haja licitude da contratação arrimada no dispositivo legal supramencionado deve-se atender ao disposto na legislação.

Compulsando os autos verifica-se o preenchimento dos requisitos, através dos documentos seguintes documentos:

- a) Certificado de inexistência de imóvel do Município vago e disponível que atenda no momento a secretaria (fl. 07), de lavra da Secretária Municipal de Educação, Sra. Cosma Marias Nascimento da Cunha;



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

- b) Laudo de vistoria de imóvel para locação com pesquisa de mercado, relatório fotográfico, (fls. 17 a 34), assinado pelo engenheira Sara Santos Campos;
- c) Estudo Técnico Preliminar – ETP (fls. 36 a 40), assinado pela Secretária de Planejamento e Gestão, Sra. Rione Schesquine Heringer Martins;
- d) Justificativa da inexigibilidade com justificativa da contratação (fls. 62 a 65), de lavra da Agente de Contratação Cintya Thamires da Silva.

Sendo assim, diante o cumprimento dos requisitos necessários não há óbice à locação por inexigibilidade.

DA ANÁLISE DA MINUTA DE CONTRATO

Contrato administrativo é todo e qualquer ajuste celebrado entre órgãos ou entidades da Administração Pública e particulares, por meio do qual se estabelece acordo de vontades, para formação de vínculo e estipulação de obrigações recíprocas.

A minuta contratual na cláusula primeira dispõe sobre a fundamentação legal que rege o contrato, assim como menciona os instrumentos que o vinculam.

A cláusula segunda dispõe sobre o objeto e, na cláusula terceira a sua destinação.

A lei nº 14.133/2021, no artigo 89, § 2º dispõe que:

“Os contratos deverão estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, as obrigações e as responsabilidades das partes, em conformidade com os termos do edital de licitação e os da proposta vencedora ou com os termos do ato que autorizou a contratação direta e os da respectiva proposta”.



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Na minuta acostada aos autos do processo administrativo nº **2805001/2025/SUPRI - PMC**, o mandamento foi devidamente cumprido, sendo estabelecido na Cláusula oitava.

O detalhamento do objeto e suas características encontram-se detalhados na cláusula primeira, fazendo menção ao laudo de vistoria e avaliação, atendendo aos incisos I e II, do artigo 92.

Nas cláusulas oitava constam as obrigações do contratante e da contratada, atendendo ao disposto nos incisos X, XI, XIV, XVI e XVII.

Quanto ao valor global do contrato, será de R\$ 35.076,00 (trinta e cinco mil e setenta e seis reais), para o período de 12 (doze meses), sendo o valor mensal de R\$ 2.923,00 (dois mil, novecentos e vinte e três reais) há disposição na cláusula sexta o que atenderá ao previsto no inciso V.

No que se refere às condições de pagamento e reajuste de valor, a forma consta na cláusula acima supracitada.

A dotação orçamentária prevista para custear o pagamento do contrato se encontra prevista na cláusula quinta, atendendo ao disposto no inciso VIII.

A cláusula nona dispõe acerca das infrações e multa para os casos de inexecução total ou parcial do contrato.

Na cláusula décima primeira consta os motivos que podem ensejar uma rescisão/extinção contratual.

A legislação que será aplicada aos casos omissos há previsão na cláusula décima segunda, atendendo ao disposto no inciso III.

A cláusula décima terceira dispõe sobre a fiscalização do contrato e na cláusula décima quarta trata da publicação no portal nacional de contratações pública.

Por fim, a cláusula décima quinta trata do foro se ocorrer eventual demanda judicial decorrente do contrato.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, ressaltando-se o caráter opinativo deste parecer, e que os aspectos de conveniência e oportunidade não estão sujeitos ao crivo desta assessoria



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Jurídica, a teor do previsto no art. 74, inciso V, §5º, incisos I a III da Lei nº 14.133/2021 e, tendo a previsão de recursos orçamentário, opina-se pela efetivação da contratação por inexigibilidade e pela aprovação da minuta.

Ressalta-se antes da formalização do contrato:

a) deve ser acostado nos Autos do Processo a Portaria de Designação do Fiscal do Contrato/Gestor do contrato;

Por fim, deve ser observado a fase posterior ao processo de contratação, devendo ser acostado nos autos deste processo, pelo fiscal do contrato, a nota de empenho e o comprovante de pagamento, para efeito de ser observada a documentação exigida para efeitos de prestação de contas.

É o parecer de caráter meramente opinativo que submete à aprovação e decisão superior, S.M.J.

Castanhal/Pa, 23 de junho de 2025.

Stephanie Menezes
OAB/PA Nº 19.834
Procuradora Municipal