

PARECER JURÍDICO Nº 0358/2025 – NSAJ/SEMEC

Processo:	9119/2025 - SEMEC
Interessado:	EMEI ERÊ
Assunto:	Análise jurídica acerca da solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Escola anexa Suzete Peres Maxwell.

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. DISCRICIONARIEDADE. POSSIBILIDADE.

I. RELATÓRIO

O presente parecer jurídico versa sobre análise do Processo nº 9119/2025-SEMEC, em que a gestão da Escola Anexa Suzete Peres Maxwell através de ofício nº 20/2025, informa que por meio de busca ativa localizou imóvel que pode atender as especificações para sediar as instalações da Escola. No referido ofício a gestão relata ainda que houve solicitação de aluguel de outro espaço, contudo o locador declinou da contratação.

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

- 1. Ofício nº 20/2025**, da gestão da Escola Anexa Suzete Peres Maxwell à SEP- Secretaria Executiva Pedagógica, informando que através de busca ativa localizou imóvel situado na Passagem Comendador Pinho, n. 145, no bairro da Sacramenta. E no ensejo solicita vistoria técnica e pedagógica dos profissionais desta Secretaria para visitação e avaliação do imóvel; Comunicado do proprietário do imóvel anterior sobre a desistência do aluguel (Gdoc. nº 15019/24); Localização do imóvel que se pretende alugar; Fotos do imóvel; Proposta de locação de imóvel no valor de R\$ 6.000; Documento pessoal da proprietária;
- 2. Relatório Técnico Pedagógico**, datado de 23/05/2025, assinado pela técnica de referência Claudia Pimentel Moreira, que conclui pela possibilidade de locação;
- 3. Justificativa emitida pela Secretaria Executiva Pedagógica - SEP;**

4. Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, datado de 02/06/2025, assinado pelo Arquiteto e urbanista Adailson Soares Dantas – DEMA/SEMEC, apontando as adequações necessárias a serem feitas no imóvel;
5. **Estudo Técnico Preliminar – ETP**, assinado pelo servidor da Secretaria Executiva de Serviços - SES, Rubem de Souza Meireles Neto, datado de 03/07/2025;
6. **Documento de Formalização de Demanda;**
7. **Justificativa da escolha do locador**, assinada pelo servidor da Secretaria Executiva de Serviços - SES, Rubem de Souza Meireles Neto, datada de 03/07/2025;
8. **Análise e avaliação de riscos**, assinada pelo servidor da Secretaria Executiva de Serviços - SES, Rubem de Souza Meireles Neto, datada de 30/06/2025;
9. **Termo de referência**, assinada pelo servidor da Secretaria Executiva de Serviços - SES, Rubem de Souza Meireles Neto, em 03/07/2025;
10. **Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** que atendam ao objeto, emitida pela Secretária Municipal de Governo – SEGOV;
11. **Laudo de avaliação emitido pela CODEM** em 02/07/2025, cujo objeto foi a determinação do valor de mercado (aluguel) do imóvel, avaliado em R\$ 3.337,81;
12. **Escritura Pública de Compra e Venda** em nome da proprietária do imóvel;
13. **Certidão de transcrição de transmissão do imóvel;**
14. **Comprovante de Residência da proprietária do imóvel;**
15. **Minuta do contrato de locação;**
16. **Manifestação técnica do DEMA/SEMEC quanto à proposta final apresentada pela pretensa locadora, e sua compatibilidade com o mercado, assim como aponta equívocos na avaliação da codem;**

Assim, após tramitação interna, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica com 19 (dezenove) 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.

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

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

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 atender-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).

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).”

Portanto, a locação com fundamento na inexigibilidade de licitação decorre da inviabilidade de licitação e/ou da impossibilidade do interesse da administração ser satisfeito por outro bem imóvel, cabendo, entre outros requisitos, a demonstração da singularidade do imóvel a ser locado, conforme se expõe abaixo.

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 04), subscrito pelo servidor Adailson Soares Dantas (Arquiteto e Urbanista), assinado em 02/06/2025, que fez recomendações quanto às adequações necessárias ao imóvel e seu prazo.

Em relação ao item “b”, verifica-se que foi juntado aos autos documento de “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 28/05/2025 e assinado pelo Senhor Secretário Municipal de Governo, Ricardo Carneiro Raymundo (anexo 10).

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 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)

² Ob. Cit, p. 363

A razão da escolha do imóvel situado na Passagem Comendador Pinho N° 153, bairro da Sacramenta, Belém-PA, pertencente a Elaine Cristina Alves Barreiros, para funcionamento da ESCOLA ANEXA SUZETE PERES MAXWELL deu-se em razão das características e localização do imóvel.

A presente locação é justificável pela necessidade de se manter o funcionamento da ESCOLA ANEXA SUZETE PERES MAXWELL 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 04 (quatro) turmas, totalizando 95 (noventa e cinco) crianças matriculadas.

Quanto à escolha do imóvel, ressalta 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 consequentemente descontinuidade do processo de aprendizagem.

(...)

Ante o exposto, o imóvel em apreço foi o único a atender os requisitos quanto à regularidade de documentação, localização e necessidade pedagógica, possuindo um espaço adequado para sediar uma escola de médio porte.

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.

Nesse sentido consta nos autos:

a.i) Documento de Formalização da Demanda, datado de 03/07/2025, assinado pelo servidor Rubem de Souza Meireles Neto – SES/SEMEC (anexo 06);

a.ii) Estudo Técnico Preliminar, também conforme o Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, datado de 03/07/2025, assinado pelo servidor Rubem de Souza Meireles Neto – SES/SEMEC (anexo 05);

a.iii) Termo de Referência, datado de 03/07/2025, assinado pelo servidor Rubem de Souza Meireles Neto – SES/SEMEC (anexo 09);

a.iv) Análise e Avaliação de Riscos, datado de 30/06/2025, assinada pelo servidor Rubem de Souza Meireles Neto – SES/SEMEC (anexo 08);

b) Laudo técnico de avaliação de imóvel emitido pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM em 02/07/2025, determinando o valor de mercado do aluguel do imóvel em R\$ 3.337,81 (três mil trezentos e trinta e sete reais e oitenta e um centavos) (anexo 11); E Laudo técnico de avaliação de imóvel, elaborado pelo DEMA/SEMEC, em 02/06/2025, definindo o valor para efeito de aluguel mensal do imóvel em R\$ 11.357,57 (onze mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e sete centavos).

c) parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos – Constatam 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 às expensas dos recursos específicos, de modo que a dotação específica para o empenho deverá ser oportunamente lançada no pretendo contrato;

e) comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária – fora juntado aos autos a Escritura Pública de Compra e Venda em nome da proprietária do imóvel (anexo 12); Certidão de transcrição de transmissão do imóvel (anexo 13);

f) razão da escolha do contratado – datado de 09/07/2025, assinada pelo servidor Rubem de Souza Meireles Neto – SES/SEMEC (anexo 07);

g) justificativa de preço – no documento de “Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel”, assinado pelo Arquiteto e Urbanista Adailson Soares Dantas, servidor do DEMA/SEMEC, em 02/06/2025, apontou como parâmetro o valor mensal de aluguel do referido imóvel de R\$ 11.357,57 (onze mil trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e sete centavos). A proposta da locadora foi de R\$ 6.000 (seis mil reais). Por outro lado, o Laudo técnico de avaliação de imóvel emitido pela CODEM,

apontou o valor de mercado de aluguel do imóvel em R\$ 3.337,81 (três mil trezentos e trinta e sete reais e oitenta e um centavos).

Após provocação, em sede de manifestação técnica, o DEMA/SEMEC atestou que o valor proposto em seu laudo está de acordo com o praticado no mercado, apresentou os elementos técnicos utilizados e apontou os equívocos na avaliação da CODEM que resultaram na disparidade de valor, sobretudo no que tange à área construída objeto da locação, que corresponde a 2 (dois) pavimentos, e no laudo elaborado pela CODEM (anexo 11) considerou apenas 1 (um) pavimento:

Em análise ao laudo elaborado pelo CODEM, destacam-se equívocos que comprometem sua confiabilidade:

1. Área construída subdimensionada

O CODEM considerou apenas 198 m² (um único pavimento), desprezando o segundo pavimento e demais benfeitorias, quando a área efetivamente construída é de 400 m², conforme levantamento fotográfico e memorial descritivo do laudo original.

2. Valor de terreno defasado

Adotou-se R\$ 63.685,00 para o terreno, muito abaixo do valor de R\$ 156.800,00 apurado pelo método comparativo de mercado, em conformidade com a ABNT NBR 14653-2.

3. Valor do imóvel resultante

Com tais premissas, o imóvel foi avaliado em apenas R\$ 333.781,00, cifra muito inferior aos R\$ 1.034.957,40 calculados de forma rigorosa e normatizada no laudo original.

4. Impacto no aluguel

A aplicação de 1 % sobre esse valor subestimado gerou o aluguel de R\$ 3.337,81/mês, sem considerar a totalidade das benfeitorias e o real padrão construtivo do imóvel, nem a valorização do terreno.

(...)

“Em face de todo o rigor metodológico adotado — em estrita observância às normas ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 — e das condições físicas comprovadas pelo laudo, conclui-se que o valor de aluguel mensal requerido pela proprietária, de R\$ 6.000,00, está plenamente alinhado ao estudo de avaliação.”.

Sendo assim, em atenção ao art. 72, VII da Lei 14.133/21, caberá à autoridade gestora, entendendo pela autorização da locação, anexar a correspondente justificativa de preço, observadas as circunstâncias do caso concreto e a necessidade premente para abrigar a escola, tendo em vista que o decreto nº 107.921 - PMB no art. 19, IX, determina a referencia da CODEM.

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

Assim, constata-se que documentos exigidos pela Lei de Licitações nº 14.133/2021, e também pelo artigo 19 do Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, estão presentes nos autos em apreço. Vejamos:

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.

Dessa forma, é de se denotar da disposição legal retromencionada que estão presentes os requisitos legais estabelecidos no Decreto Municipal nº 107.921 – PMB, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública municipal direta, autárquica e fundacional, devendo ser observados os apontamentos e/ou ressalvas constantes.

III.4 Do prazo de vigência 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 ditos.

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 vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”*.

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. 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.

Apesar do 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.

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 Suzete Peres Maxwell pertencente à Rede Municipal de Educação de Belém/PA, o que, torna-se possível, haja vista o disposto no artigo. 106 na 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.

II.5. Dos requisitos para o instrumento contratual

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).

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, segundo o art. 92 da Lei 14.133/2021.

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 entre outras cláusulas que se mostrarem indispensáveis.

No que tange à minuta do contrato de locação avaliada nos presentes autos (anexo 16), a cláusula primeira da minuta define como objeto do contrato a *“locação do imóvel situado na Passagem Comendador Pinho, nº 145, Sacramenta, CEP: 66.083-200, Belém/PA para fim não residencial, objetivando o funcionamento da Escola Anexa Suzete Peres Maxwell, pertencente à Rede Municipal de Educação de Belém/PA”*. A minuta estabelece ainda a vigência de 24 meses a contar da assinatura do contrato, o valor, as obrigações das partes e a forma de pagamento.

Ademais, verifica-se que a minuta em apreço observa os requisitos legais estabelecidos nos artigos 89 e 92 da Lei nº 14.133/2021, no que se refere às determinações obrigatórias que devem ser previstas nos contratos administrativos, o que não exclui outras disposições que se fizerem necessárias.

Destarte, nos limites da análise jurídica e excluídos aspectos de natureza eminentemente técnica, bem como o juízo de oportunidade e conveniência, consoante o artigo 53, § 4º da Lei nº 14.133/2021, esta Assessoria Jurídica aprova a minuta em tela.

Forte nessas razões e considerando o papel da Secretaria Municipal de Educação em promover o ensino básico, assim como a justificativa da locação formalizada pela Secretaria Executiva Pedagógica - SEP, e demais elementos constantes nos autos, esta Assessoria Jurídica entende que subsiste plausibilidade jurídica na realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, nos moldes do artigo 74, V da Lei 14.133/2021.

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 e, diante dos documentos acostados aos autos, entende que estão presentes os requisitos legais para a contratação por Inexigibilidade de licitação para locação de imóvel localizado Passagem Comendador Pinho, nº 145, Sacramento, visando sediar a Escola anexa Suzete Peres Maxwell com fundamento no Art. 74, V da Lei 14.133/2021 e nos requisitos presentes no Decreto Municipal nº 107.921/2021, ressalvados os apontamentos realizados, especialmente a necessidade de expressa autorização, a justificativa de preço definitiva, e a indicação de dotação orçamentária apta a despesa.

Vale ressaltar que deverão constar em momento oportuno e previamente a pretensa assinatura, as certidões de regularidade fiscal da SEFIN, que deve estar válida no momento da formalização da contratação.

Sobre a justificativa de preço, sugere-se, considerado o interesse público, sejam evidenciados de forma motivada e justificada o preço a ser praticado, conforme decisão do Sr. Secretário quanto a autorização da contratação, observada a necessidade premente da administração, o valor ratificado conforme laudo do setor técnico dessa semec, e o apontado equivoco no laudo da codem, cabendo anexar a justificativa de preço correspondente, nos termos do art. 72, VII, da Lei nº 14.133/21, e art. 19, inciso IX do Decreto Municipal nº 107.921/2021.

Por fim, sugere-se, seja oportunamente solicitada a reavaliação da CODEM, visto os apontamentos técnicos do DEMA quanto ao referido laudo, a fim

de garantir a estrita adequação da instrução à lei e ao decreto quanto a locação, sem prejuízo, se assim as circunstâncias exigirem, da autorização da autoridade superior para prosseguir com a contratação, inserindo as justificativas cabíveis.

Registra-se que em decorrência do impacto financeiro, deve ser indicada a dotação orçamentária apta ao respectivo custeio.

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 agosto de 2025.

Juliane Ferreira Rodrigues
Assessora Jurídica
NSAJ/SEMEC

Visto e de acordo.

Júlio Machado dos Santos
Superintendente – NSAJ/SEMEC