



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

PARECER REFERENCIAL N° 009/2025-PROGEM.

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. EMENTA. LICITAÇÕES E CONTRATOS. CONTRATAÇÃO, POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS. ADITIVO DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA. REAJUSTE POR MEIO DE APOSTILAMENTO. SUBMISSÃO DE LEGISLAÇÃO APLICÁVEL (CONSTITUIÇÃO FEDERAL - LEI N° 14.133, DE 2021 e LEI N° 8.245, DE 1991) MINUTAS PADRONIZADAS DE CONTRATO E DE ADITIVO AO CRIVO DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO. DISPENSA DE ENVIO DOS INSTRUMENTOS PARA APRECIÇÃO JURÍDICA PELA PROCURADORIA GERAL DO ESTADO, NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL N° 17.360, DE 2009, ALTERADA PELA LEI MUNICIPAL N° 18.166, DE 2022. ORIENTAÇÕES JURÍDICAS GERAIS PARA ANÁLISE DOS PROCESSOS DE OBJETO IDÊNTICO.

DO RELATÓRIO

Trata-se de sugestão ao Procurador-Geral do Município de Marabá, para firmar entendimento e ser exarado Parecer Referencial para estabelecer recomendações para a celebração de contratos de locação, por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei n° 14.133, de 2021, de aditivos de prorrogação e reajuste de tais contratos, nos quais a Administração Pública figure como locatária, considerando os recorrentes pedidos de parecer jurídico pelas secretarias municipais acerca da matéria.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

em prol da celeridade e eficiência administrativa, observadas as formalidades legais e atendido o interesse público.

É o relatório.

Passo às razões.

DAS RAZÕES DO PARECER REFERENCIAL

Preliminarmente, importa registrar que o Parecer Referencial é uma manifestação jurídica emitida sobre matérias idênticas e recorrentes, que dispensam a análise individualizada pela Procuradoria, sempre que o caso concreto se amoldar aos termos das citadas manifestações.

Além do volume de processos em curso sobre a temática, a questão jurídica é de baixa complexidade, consistindo a análise da legalidade dos processos de inexigibilidade para a locação de imóvel, prorrogações e reajustes subsequentes, nas modelagens previstas na Lei nº 14.133, de 2021, nos quais a Administração Pública figure como locatária. Apenas algumas questões pontuais demandam peculiaridades de uma análise individualizada.

Assim, a presente manifestação segue com a definição dos contornos jurídicos que autorizam a adoção do parecer referencial, destacando que incumbe à Administração, por meio da autoridade competente, atestar que o caso concreto se amolda aos termos da manifestação jurídica referencial.

Frise-se que em caso de dúvida jurídica específica devidamente individualizada que não se enquadre nos moldes da manifestação referencial, o órgão jurídico poderá ser instado a se pronunciar.

O presente Parecer Referencial é elaborado sob o prisma estritamente jurídico, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito da Secretaria, nem em aspectos de natureza eminentemente técnica, financeira, orçamentária e administrativa, considerando, sobretudo, a delimitação legal de atribuições deste órgão. Em relação a esses, partiremos da



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

A emissão de Parecer Referencial possui previsão expressa na Lei Municipal nº 17.360, de 20 de julho de 2009, que foi alterada pela Lei Municipal nº 18.166, de 21 de dezembro de 2022, sendo de competência dos Procuradores do Município, para submissão ao Procurador-Geral de proposição de Súmula Administrativa, nos seguintes termos:

Art. 15. Aos Procuradores do Município compete:

XII – propor, ao Procurador-Geral do Município, mediante Parecer Referencial subscrito, no mínimo, por 1/3 (um terço) dos membros da carreira, Súmula Administrativa da Procuradoria-Geral do Município.

O Parecer Referencial tem por escopo padronizar as manifestações jurídicas sobre matérias idênticas e recorrentes que, em razão do grande volume, possam impactar a atuação do órgão consultivo ou mesmo a celeridade dos serviços administrativos, permitindo a dispensa de análise jurídica particularizada sempre que o caso concreto se amoldar perfeitamente aos termos da manifestação referencial.

Trata-se de medida de aprimoramento de gestão que efetiva o princípio constitucional da eficiência, assegurando maior agilidade no fluxo de trabalho e promovendo a racionalização da atividade do órgão jurídico, além de conferir maior celeridade aos procedimentos administrativos.

DO PROCESSO LICITATÓRIO E DA INEXIGIBILIDADE NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

A Lei nº 14.133, de 2021, introduziu mudanças substanciais no processo de locação de imóveis pela Administração Pública, diferenciando-se significativamente da abordagem estabelecida pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993. Enquanto a legislação anterior previa a locação de imóveis como uma hipótese de dispensa de licitação (art. 24, inciso X), a nova lei estabelece, como regra, a obrigatoriedade da licitação prévia, conforme os termos do art. 51, caput, combinado com o art. 74, caput, inciso V, e §5º, da Lei nº 14.133, de 2021.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Assim, se houver mais de um imóvel capaz de atender às necessidades da Administração, a realização de licitação é imperativa.

Contudo, quando as características das instalações ou localização específica tornarem necessária a escolha de um único imóvel, a licitação será inexigível.

Essa nova sistemática busca equilibrar competitividade e flexibilidade, com o objetivo de atender às demandas específicas da Administração Pública, promovendo uma gestão mais eficiente dos recursos públicos.

Estabelecidas essas premissas e considerando as particularidades do processo de passa-se à análise dos requisitos essenciais a serem observados e implementados pelos órgãos da Administração Pública para a locação de imóveis, prorrogações de prazo e reajustes subsequentes por meio de inexigibilidade de licitação.

A inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel pela Administração encontra previsão no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 2021:

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.

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.

O novo diploma ressalvou, porém, as situações em que não há viabilidade de competição, como quando as características de instalações e de localização tornem necessária a escolha de um determinado imóvel. Ou seja, pela Lei 14.133, de 2021, quando apenas um único imóvel é capaz de satisfazer o interesse público, é possível ser concretizada a contratação direta, afastando-se a necessidade de realização de processo de escolha e de ampla concorrência.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Assim como em qualquer hipótese de licitação inexigível, a inviabilidade de competição deve estar presente no caso concreto para que se viabilize a contratação direta. Nessas situações, a disputa não é factível em razão da singularidade do imóvel em relação às suas características de instalações e de localização que impedem a seleção através de um certame licitatório.

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

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133, de 2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

Art. 74

(...)

“§ 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.

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.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

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.

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)”.

Elencada como requisito inafastável da locação no art. 74, §5º, I, da Lei nº 14.133, de 2021, a avaliação prévia do bem que se pretende contratar deverá expor a faixa de preços mínimos e máximos do aluguel do imóvel de referência. O avaliador, considerando a tipologia, a metragem, o estado de conservação do bem, sua localização e os preços de aluguel do mercado local, estima uma faixa de valor que deverá ser utilizada como referência para o valor locatício a ser contratado.

Assim, deverá constar dos autos a avaliação prévia do bem, realizada, no âmbito desta Municipalidade, pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano – SDU, como de praxe.

II. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO

Também deverá ser certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido. Deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

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.

III. JUSTIFICATIVAS QUE DEMONSTREM A SINGULARIDADE DO IMÓVEL A SER LOCADO PELA ADMINISTRAÇÃO E QUE EVIDENCIEM VANTAGEM

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.

A hipótese de inexigibilidade em apreço prevê a singularidade do imóvel ancorada nas características de instalações e de localização do bem como pressuposto para a sua caracterização (art. 74, V).

Nos termos do art. 74, §5º, III, da Lei nº 14.133, de 2021, além da singularidade do bem, constitui requisito da contratação por inexigibilidade a demonstração das vantagens que as características definidas pelo demandante trazem. Tais vantagens devem ser de ordem prática (eficiência) e econômicas.

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.

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.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

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.

Por tal motivo, necessário que seja emitido parecer técnico do setor competente do órgão ou entidade que aponte quais os fatores determinantes para a escolha daquele imóvel.

No intuito de justificar as vantagens das instalações, deve ser juntado ao processo croqui ou projeto arquitetônico em que estejam representadas as distribuições dos setores nos cômodos do imóvel a ser locado.

Em termos de localização, da mesma forma, deve o setor apontar quais os fundamentos daquela escolha em termos de proximidade de outros órgãos públicos com atividade correlatas, de facilidade de acesso ao público, dentre outros.

Quanto às vantagens econômicas, impende que seja demonstrado que o valor proposto é razoável e está condizente com o praticado no mercado. Em relação ao valor do aluguel em si, deve ser negociado valor limitado ao teto apontado pelo laudo de avaliação.

Com essa finalidade, deverá ser anexada nos autos a Justificativa de Singularidade do Imóvel e Vantajosidade.

No que tange à assunção de obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como o IPTU, importante registrar que é obrigação que recai legalmente sobre o proprietário do bem (artigo 22, VIII, da Lei nº 8.245, de 1991). Acaso ele pretenda transferir o custeio desse tributo ao locatário, recomenda-se que se negocie para que o valor do aluguel somado aos custos tributários mensais não ultrapasse o valor máximo apurado no laudo.

Caso a referida negociação não logre êxito e a soma do IPTU ao valor do aluguel ultrapasse o teto previsto no laudo, o juízo de vantajosidade acerca da contratação em tela exigirá esforço argumentativo acrescido, uma vez que a locação representará ônus financeiro superior ao estimado para aquela região e, bem por isso, sua juridicidade dependerá sobremaneira da inequívoca demonstração de que não havia outra opção disponível no mercado imobiliário. Os demais custos fixos decorrentes da ocupação do imóvel, como taxas ordinárias de condomínio, custos com



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

manutenção e com segurança, embora não estejam naturalmente submetidos ao teto do laudo, também devem ser avaliados para justificar as vantagens da indicada locação.

Especificamente quanto às taxas de condomínio, por se tratar de rateio de despesas, importante que o locador apresente o último instrumento formal do condomínio que a fixou (ata de assembleia) ou, no caso de shopping center ou empresarial, por exemplo, as regras regimentais que fundamentam sua definição. A partir da exposição das razões de escolha do bem e de suas vantagens práticas e econômicas, estarão atendidas as exigências plasmadas nos incisos VI e VII do art. 72 da Lei nº 14.133, de 2021, relativas à demonstração da “razão da escolha do contratado” e da “justificativa do preço”.

DO REGIME JURÍDICO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS

Como sabido, os contratos de locação imobiliária em que a Administração Pública figura na condição de locatária são regidos por um regime jurídico híbrido, no qual predominam as regras de direito privado, ancoradas na Lei Federal nº 8.245, de 1991 e no Código Civil, com a incidência, porém, das prerrogativas de direito público, ditadas pelo princípio da indisponibilidade do interesse público. Enquadram-se na categoria doutrinária de contratos privados da Administração.

DA INSTRUÇÃO DO PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE

Passando a tratar da instrução processual, destaca-se que a Lei nº 14.133, de 2021 elencou os documentos que devem estar presentes nos processos de contratação direta, conforme se extrai do seu art. 72, transcrito a seguir:

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;



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

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.

DOCUMENTO QUE FORMALIZA A DEMANDA EMITIDO PELO SETOR REQUISITANTE DA CONTRATAÇÃO. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR. TERMO DE REFERÊNCIA (ARTIGO 72, I).

A contratação da locação deve ser iniciada por provocação do setor competente do órgão ou entidade, mediante a edição de documento que formaliza a demanda, com a indicação da necessidade administrativa de instalação em imóvel pertencente a terceiro ante a ausência de imóvel inserido no acervo da unidade administrativa disponível e com capacidade de comportar a estrutura necessária ao desempenho das atividades administrativas necessárias.

A contratação direta de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 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.

Considerando que a demanda administrativa de novas instalações em imóvel de terceiro pode ser satisfeita por mais de um meio, como por exemplo por cessão de uso,



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

permuta, doação, aquisição, desapropriação ou por locação, necessário que a contratação seja antecedida de um Estudo Técnico Preliminar, que, dentre outras avaliações, permitirá que seja realizado um levantamento de mercado para prospecção das alternativas possíveis e de seus custos e consequências, de modo a conduzir a um negócio jurídico que melhor atenda à necessidade administrativa em termos de eficiência e economicidade.

Durante a elaboração do ETP, a principal providência que deve ser adotada é a consulta sobre a disponibilidade de imóvel próprio ocioso que atenda à demanda do órgão ou entidade requisitante em termos de estrutura e de localização.

O Estudo Técnico Preliminar para a contratação visa demonstrar a real necessidade da contratação e analisar sua viabilidade técnica. Referido documento apresenta a necessidade da contratação do imóvel; a descrição dos requisitos da contratação; o levantamento de mercado; a descrição da solução; a estimativa das quantidades a serem contratadas; os benefícios a serem alcançados com a contratação; as providências a serem adotadas; da análise de risco e a viabilidade da contratação.

Ao final, o estudo técnico preliminar deverá considerar os custos e os benefícios da locação, com alternativa mais vantajosa para o atendimento da necessidade administrativa.

A partir das conclusões do ETP, definido que a locação de imóvel consiste no modelo de contratação mais vantajoso e viável naquele momento para atender às necessidades administrativas expostas no documento de solicitação da demanda, deve ser elaborado o Termo de Referência com o intuito de delimitar e definir as características físicas, a tipologia da edificação, a destinação e localização do imóvel a ser alugado, acompanhadas das respectivas justificativas.

No TR deverão ser expostos os requisitos de ordem documental em relação ao imóvel e ao locador (proprietário ou detentor da posse) e os que se destinam a comprovar a regularidade registral e fiscal do bem; a habilitação jurídica e a regularidade fiscal do locador (pessoa física ou jurídica) ou de seu representante legal, além de comprovar a quitação de taxas condominiais e de contas de consumo atreladas ao bem. A definição do prazo de vigência do contrato também deve estar contida no Termo de Referência e justificada de acordo com a modalidade de uso do imóvel e de eventual tempo necessário para amortizar investimentos.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Tratando-se de uso temporário para atender demanda com prazo determinado (como na execução de programas governamentais ou na ocupação durante reforma em imóvel próprio), a vigência contratual deve ser fixada proporcionalmente à referida delimitação de tempo.

No entanto, ao envolver necessidade de ocupação para exercício de atividades permanentes e contínuas, como nas instalações administrativas de órgãos e entidades, recomendável que a vigência do contrato seja mais extensa de forma a não vulnerabilizar o órgão locatário a cada renovação (principalmente em relação ao preço do aluguel) e permitir a amortização de eventuais investimentos. Orientação para que a duração dos contratos de locação de imóvel seja ajustada de modo razoável, econômico e condizente com o período de ocupação e com os investimentos necessários.

Ainda, em atenção aos termos estabelecidos no artigo 72, I, da Lei nº 14.133, de 2021 e do art. 126, do Decreto Municipal nº 383, de 2023 (abaixo transcrito), deverá constar dos autos a Análise de Riscos, 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.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

ESTIMATIVA DE DESPESAS (ARTIGO 72, II)

Com relação a estimativa de despesas, deverá ser apresentado Avaliação Mercadológica, acompanhado de Relatório Fotográfico, bem como o Termo de Vistoria e Avaliação do Imóvel.

PARECER JURÍDICO E PARECER TÉCNICO, SE FOR O CASO, QUE DEMONSTREM O ATENDIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS (ARTIGO 72, III)

No que tange ao parecer jurídico, 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.

Já o parecer técnico necessário, deverá ser providenciada a Avaliação Mercadológica, Laudo de Avaliação do Imóvel, atestado pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano, a quem compete a avaliação técnica, 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, de 2021.

DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS COM O COMPROMISSO A SER ASSUMIDO, COM A INDICAÇÃO DAS RUBRICAS (ART. 72, IV)

Para demonstrar a existência de recursos orçamentários, faz-se necessário instruir os autos com o Parecer Orçamentário da SEPLAN, Declaração de Disponibilidade Orçamentária e cópia da respectiva dotação para a cobertura das despesas da contratação.

Deverá o órgão ficar atento para que a inclusão da despesa possua uma previsibilidade no Plano de Contratações Anual, de modo a compatibilizar com os recursos orçamentários.

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).



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

COMPROVAÇÃO DE QUE O CONTRATADO PREENCHE OS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA (ART. 72, V)

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.”

Nesse sentido, deverá ser anexado aos autos certidão de Preenchimento dos Requisitos de Habilitação e Qualificação Mínima.

RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO (ARTIGO 72, VI)

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 contratado.

Deverá ser anexada Justificativa - Razão da Escolha do Fornecedor - Inexigibilidade de Licitação.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

JUSTIFICATIVA DO PREÇO (ARTIGO 72, VII)

A hipótese de inexigibilidade em apreço prevê a singularidade do imóvel ancorada nas características de instalações e de localização do bem como pressuposto para a sua caracterização (art. 74, V).

Nos termos do art. 74, §5º, III, da Lei nº 14.133, de 2021, além da singularidade do bem, constitui requisito da contratação por inexigibilidade a demonstração das vantagens que as características definidas pelo demandante trazem. Tais vantagens devem ser de ordem prática (eficiência) e econômicas.

Por tal motivo, necessário que seja emitido parecer técnico do setor competente do órgão ou entidade que aponte quais os fatores determinantes para a escolha daquele imóvel.

No intuito de justificar as vantagens das instalações, deve ser juntado ao processo croqui ou projeto arquitetônico em que estejam representadas as distribuições dos setores nos cômodos do imóvel a ser locado.

Em termos de localização, da mesma forma, deve o setor apontar quais os fundamentos daquela escolha em termos de proximidade de outros órgãos públicos com atividade correlatas, de facilidade de acesso ao público, dentre outros.

Quanto às vantagens econômicas, impende que seja demonstrado que o valor proposto é razoável e está condizente com o praticado no mercado. Em relação ao valor do aluguel em si, deve ser negociado valor limitado ao teto apontado pelo laudo de avaliação.

A nova lei exige que outros fatores passem a ser obrigatoriamente avaliados para justificar a vantajosidade da aquisição ou locação do imóvel almejado. São eles: os custos de adaptações imprescindíveis ao uso pretendido e o prazo de amortização de eventuais investimentos necessários.

A Justificativa do Preço deverá ser efetuada mediante avaliação prévia do imóvel pela SDU, com a emissão de Laudo de Avaliação de Imóvel quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado, que atendem a necessidade da Administração Pública e por meio de pesquisas de preços

AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE (ARTIGO 72, VIII)



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

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, nos termos do artigo 72, parágrafo único da Lei nº 14.133, de 2021..

Em relação a solicitação de locação, esta deve ser autorizada pelo Secretário Municipal, em decorrência de sua autonomia administrativa e financeira conferida pela Lei Municipal nº 17.761, de 2017 alterada pela Lei Municipal nº 17.767, de 2017.

CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE POSSAM ATENDER AO OBJETO PRETENDIDO

Conforme já exposto em tópico acima, 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.

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.”

Deverá constar dos autos Certificado de Inexistência de Imóvel Vago/Disponível no qual o Secretário Municipal declare, expressamente, para fins da contratação direta por inexigibilidade de licitação, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atenda ao objeto requerido.

JUNTADA DOS DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO E DE REGULARIDADE DO IMÓVEL E DO LOCADOR

Para comprovar a regularidade do imóvel, devem ser juntados ao processo a cópia da certidão de registro do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada da



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade ou da posse do imóvel, a serem avaliados no caso concreto pela autoridade requisitante.

No que se refere a regularidade fiscal e trabalhista deverão ser anexadas Certidão Negativa de Débitos de Tributos Municipais; Certidão Negativa de Natureza Tributária; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; Certidão Negativa de Débitos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão CEIS/CNEP e Certidão CMEP. No caso de pessoa jurídica, deverá se exigido o Certificado de Regularidade do FGTS.

Recomenda-se, ainda, a juntada de Declaração de cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal e Declaração de que não possui vínculo com a Administração, extensíveis aos parentes, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021.

A regularidade documental do locador deverá ser comprovada por meio da juntada de RG, CPF e comprovante de residência. Tratando de locador pessoa jurídica faz-se necessária a juntada de registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, conforme o caso, bem como documento oficial com foto e comprovante de residência do representante legal.

É possível que a locação seja contratada com locador que detenha apenas a posse do imóvel, que deverá ser comprovada mediante documentos capazes de demonstrar tal condição, como contratos de cessão de uso, de comodato, de locação com autorização para sublocação, dentre outros.

É admissível ainda, que o locador titular da propriedade ou da posse - seja representado por imobiliária ou por procurador constituído para esse fim, hipóteses nas quais será necessário obter cópias do contrato de intermediação imobiliária ou do instrumento de procuração e dos documentos de identificação do representante da empresa.

DA DESIGNAÇÃO DE AGENTES PÚBLICOS

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, de 2021.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

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.

Sendo assim, vejamos os arts. 7º e 8º, ambos previstos na Lei nº 14.133, de 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



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

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



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

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.

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, de 2022, que regulamenta o disposto no § 3º do art. 8º da Lei nº 14.133, 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, de 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.

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.

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

Nesse sentido deverão ser anexados aos autos a Portaria da Comissão de Licitação, a Instituição da Equipe de Planejamento da Contratação, Ato de Designação do Gestor do Contrato e Designado o Fiscal de Contrato, Termo de Compromisso e Responsabilidade dos Fiscais de Contrato e indicado o Agente de Contratação, pelo Coordenador de Licitações, que ficará responsável pelo presente procedimento.

Também deverá ser anexada a Certidão de Atendimento ao Princípio da Segregação das Funções.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Além disso, as regras do art. 9º da Lei nº 14.133, de 2021, 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.

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, de 2021, 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).



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Ademais, outro artigo de relevância sobre o tópico em comento, também contido na Lei nº 14.133, de 2021, 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

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



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

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.

ANÁLISE DE CONFORMIDADE DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL PELO AGENTE PÚBLICO DESIGNADO

O agente público competente para processar a inexigibilidade, deverá analisar a conformidade da instrução processual, considerando todos os elementos que instruem o processo.

Nessa oportunidade, deverá ser verificado o atendimento dos requisitos para a contratação, conforme definido no Termo de Referência, inclusive as condições de regularidade do imóvel e do locador.

ADOÇÃO DA MINUTA PADRÃO E ELABORAÇÃO DE NOTA TÉCNICA PELO APOIO JURÍDICO DO ÓRGÃO OU ENTIDADE

Instruídos os autos na forma prevista nos itens antecedentes, o órgão ou entidade competente deverá autuar a minuta do contrato, que seguirá modelo padronizado por esta Procuradoria, com o preenchimento das lacunas existentes conforme as peculiaridades do caso concreto, dispensando-se o exame dos respectivos instrumentos pela Procuradoria.

O processo será remetido ao setor de apoio vinculado ao órgão ou entidade responsável pela contratação, que analisará os aspectos formais do procedimento de inexigibilidade de licitação, em consonância com as recomendações expostas no presente Parecer Referencial.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Estando tudo em conformidade com as orientações desta Procuradoria Geral do Município, deverá ser declarada a conformidade do processo de contratação direta.

Uma vez autorizada a contratação direta e firmado o respectivo contrato, o instrumento deve ser publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme previsto no parágrafo único do art. 72, combinado com o art. 94, ambos da Lei 14.133, de 2021 e demais meios de publicação utilizados no âmbito da Administração Municipal.

Cumprir destacar, outrossim, que, conforme previsão expressa do art. 94, a divulgação do instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos.

DA INSTRUÇÃO DE PROCESSO DE ADITIVO PARA PRORROGAÇÃO DE PRAZO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Ainda sob a vigência da Lei nº 8.666, de 1993, consolidou-se o entendimento de que os contratos de locação de imóveis celebrados pela Administração, na condição de locatária, não estavam sujeitos às regras de duração dos contratos administrativos.

Esse entendimento fundamentava-se no art. 62, §3º, que, ao não mencionar o art. 57, permitia a aplicação subsidiária do regime jurídico público aos contratos de locação (ON AGU nº 6, de 2009; Decisão TCU nº 503/1996 – Plenário; Decisão TCU nº 828/2000 – Plenário; Acórdão TCU nº 150/2005 – Plenário; Acórdão TCU nº 1.127/2009 – Plenário; e Acórdão TCU nº 2.337/2012 – 2ª Câmara).

Com a entrada em vigor da Lei nº 14.133, de 2021, esse entendimento foi ainda mais fortalecido, uma vez que o art. 3º, II, exclui, de forma expressa e sem ressalvas, a incidência de suas normas sobre "contratações sujeitas a normas previstas em legislação própria".

Dessa forma, admite-se, com fundamento no art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, a renovação sucessiva dos contratos de locação de imóveis, sem as limitações impostas pelos prazos máximos previstos no Capítulo V do Título III da Lei nº 14.133, de 2021, desde que observados requisitos mínimos.

Nesse sentido, a Câmara Nacional de Licitações e Contratos Administrativos da CGU/AGU, por meio do Parecer 00024/2023/CNLCA/CGU/AGU, fixou que "a



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

vigência do contrato de locação de imóveis no qual a Administração Pública é locatária não se sujeita aos limites constantes dos arts. 106 e 107 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, sendo facultado que atos normativos internos estipulem limites de vigência contratual".

Embora o prazo não esteja sujeito aos limites estabelecidos pela Lei nº 14.133, de 2021, não são permitidos ajustes verbais ou prorrogações automáticas por tempo indeterminado, conforme disposto no art. 47 da Lei nº 8.245, de 1991.

A Lei nº 14.133, de 2021 considera nulo qualquer contrato verbal com a Administração (art. 95, §2º). Prorrogações automáticas de prazo são permitidas apenas em contratos por escopo, caso o objeto não seja concluído no período estipulado (art. 111).

Contratos de vigência indeterminada são autorizados somente quando a Administração, na condição de usuária, utiliza serviços públicos oferecidos em regime de monopólio (art. 109).

Além disso, os princípios da supremacia e da indisponibilidade do interesse público (art. 5º), pilares fundamentais do Direito Administrativo, ao orientarem a atuação da Administração Pública, impedem a prorrogação automática de contratos de locação de imóveis por prazo indeterminado.

Portanto, a lei não é omissa a esse respeito. Foi enfática ao estabelecer as situações excepcionais em que são admitidos ajustes verbais, prorrogações automáticas e a fixação de prazos de vigência por período indeterminado. Interpretações jurídicas que visem a ampliar o alcance da norma para abarcar casos não diretamente previstos seriam admissíveis apenas em situações nas quais a lei expressou menos do que pretendia.

No entanto, tal interpretação não se aplica no presente caso, e qualquer tentativa de ampliá-la resultaria em contrariedade à lei, infringindo o princípio da legalidade estrita (arts. 37 e 70 da Constituição Federal), ao qual os gestores públicos estão estritamente vinculados.

É importante destacar que a contratação direta, sem licitação, não autoriza atuação arbitrária ou desprovida de procedimento. Ao contrário, deve sempre observar os princípios gerais da Administração Pública, especialmente o da igualdade, que



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

interdita a concessão de privilégios, e o da boa administração, que exige que os negócios estatais sejam conduzidos de maneira a maximizar o interesse público. De todo modo, conquanto não haja impedimento legal para sucessivas renovações dos contratos de locação de imóveis.

Por fim, é essencial destacar que não se pode falar em renovação automática de um vínculo jurídico sem a manifestação prévia e formal da autoridade competente, tampouco admite-se a produção de efeitos financeiros retroativos. Eventual renovação só é possível se realizada dentro do prazo de vigência do contrato, pois, após esse período, o contrato extingue-se de forma ordinária, pelo simples decurso do tempo.

Superadas essas questões introdutórias, elencam-se os requisitos mínimos para assegurar a regularidade na renovação dos contratos de locação de imóveis.

DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, DO TERMO DE REFERÊNCIA E DA ANÁLISE DE RISCOS

A despeito de, no momento da renovação, todos os requisitos iniciais que motivaram a contratação, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, devam ser novamente atendidos, sendo dispensada a elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP) e do Termo de Referência (TR), devendo, porém, o gestor justificar expressamente nos autos os motivos da posição adotada.

Contudo, é obrigatória a reanálise do gerenciamento de riscos na fase de gestão do contrato, mediante a atualização do Mapa de Riscos.

DA NECESSIDADE DE EXPRESSA PREVISÃO EM EDITAL, AVISO OU INSTRUMENTO FORMAL DE CONTRATAÇÃO E DA ANUÊNCIA DA LOCADORA

A possibilidade de renovação do contrato de locação, como em qualquer contrato administrativo, deve estar expressamente previsto no referido instrumento.

Na ausência de previsão expressa, é necessário iniciar um novo processo de contratação.

São permitidas sucessivas prorrogações de contratos de locação em que a Administração Pública atue como locatária, desde que tenha previsão contratual.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Recomenda-se, adicionalmente, que os autos do processo sejam instruídos com a manifestação expressa de interesse da locadora em manter a relação contratual. Antes do término da vigência contratual, caso haja interesse da Administração em prolongar a relação locatícia, o gestor do contrato deve identificar a manutenção da necessidade administrativa, apresentando as razões de interesse público que justifiquem a renovação.

A Justificativa deverá demonstrar:

- a) a inequívoca manutenção da singularidade do imóvel locado;
- b) a vantajosidade na continuidade do vínculo de locação;
- c) a compatibilidade mercadológica do valor locatício, incluindo possíveis reajustes.

Tanto a singularidade quanto a compatibilidade mercadológica do valor locatício devem estar pautadas em consulta prévia.

DA MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES INICIAIS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA

O processo de renovação contratual deve ser acompanhado de documentação que comprove a manutenção das condições iniciais de habilitação e qualificação mínima do contratado. Esse procedimento garante a continuidade da validade dessas condições e assegura que o locador não tenha sofrido sanções impeditivas, conforme os arts. 72, V; 91, §4º; 92, XVI e 161 da Lei nº 14.133, de 2021.

Assim, deverá ser anexado aos autos os seguintes documentos: Certidão de Matrícula do imóvel ou documento comprobatório da posse; Certidão Negativa de Débitos Municipais; Certidão Negativa de Natureza Tributária; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; Certidão Negativa Federal, Certidão CEIS/CNEP e Certidão CMEP, acompanhadas de suas respectivas autenticações.

Ressalta-se, por fim, que todas as certidões deverão estar válidas no momento da assinatura dos aditivos e permanecer regulares durante toda a execução contratual, cabendo ao setor competente a conferência de suas validades e autenticidades.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Recomenda-se, também, a declaração do locador quanto à inexistência de vínculo como servidor público municipal, documento necessário para afastar eventual conflito de interesses.

A obtenção e atualização desses documentos são fundamentais para assegurar que o imóvel e o locador estão em plena conformidade com as exigências legais. Isso protege o órgão contratante de riscos legais e financeiros.

DA PREVISÃO DE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL

O art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, determina que a fase preparatória do processo licitatório esteja em conformidade com as leis orçamentárias. Para evitar nulidade do processo e a responsabilização dos envolvidos, o art. 150, caput, da mesma lei, dispõe que nenhuma contratação será feita sem a indicação dos créditos orçamentários para pagamento das parcelas contratuais vincendas no exercício em que for realizada a contratação.

Os arts. 105 e 106 da Lei nº 14.133, de 2021, reforçam que, no início da contratação e de cada exercício financeiro, a Administração deve atestar a existência de créditos orçamentários vinculados à respectiva contratação.

O art. 40, V, "c", da Lei nº 14.133, de 2021, impõe a observância do princípio da responsabilidade fiscal, ao comparar a despesa estimada com aquela prevista no orçamento.

O termo aditivo deverá igualmente referenciar a "dotação orçamentária", detalhando a classificação funcional programática e a categoria econômica da despesa, em conformidade com o art. 92, VIII, da Lei nº 14.133, de 2021, e o art. 10, IX, da Lei nº 8.429, de 1992, assegurando a necessária transparência e a vinculação da despesa à programação governamental.

DA AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

A Lei nº 14.133, de 2021, ao contrário do regime anterior, simplificou o processo de autorização para contratações diretas no art. 72, inciso VIII, exigindo apenas a aprovação pela autoridade competente.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Nos casos de contratações decorrentes de procedimento licitatório, a autorização para prorrogação é exigência disposta no art. 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

À luz das considerações acima expostas, é juridicamente viável a renovação do contrato de locação de imóveis, sem a necessidade de submissão prévia dos autos Procuradoria-Geral do Município, condicionado ao preenchimento do checklist a utilização da Minuta de Termo Aditivo para prorrogação do prazo de vigência.

DO REAJUSTE - MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO NOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em seu art. 37, XXI, estabeleceu a necessidade de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro ao longo de toda execução contratual.

O pedido de reajuste se amolda ao previsto neste dispositivo constitucional, que assim dispõe:

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: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998) (...)

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)

Com suporte nessa previsão constitucional, a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Lei nº. 14.133, de 2021, consagrou institutos jurídicos



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

destinados a preservar a intangibilidade da equação econômico-financeira estabelecida originariamente no contrato.

Dentre eles, destacam-se o reajuste em sentido estrito, a revisão ou realinhamento de preços e a repactuação.

O objeto central deste parecer é o reajuste em sentido estrito, que está definido no artigo 6º, inciso LVIII da lei 14.133, de 2021, como forma de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro de contrato consistente na aplicação do índice de correção monetária previsto no contrato, que deve retratar a variação efetiva do custo de produção, admitida a adoção de índices específicos ou setoriais.

A Lei nº. 14.133, de 2021 prevê o reajuste em sentido estrito como cláusula necessária que deve constar tanto no edital (artigo 25, §§ 7º e 8º, I) quanto nos contratos (artigo 92, inciso V, §§ 3º e 4º, I).

No que tange aos reajustes contratuais, estes não poderão ter periodicidade inferior a um ano (Lei nº 10.192, de 2001). Prevê o art. 25, §7º, da Lei 14.133, de 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.

Em outras palavras, significa dizer que o reajuste é mecanismo previamente fixado pelas partes, visando neutralizar a desvalorização do preço inicialmente pactuado em razão do evento previsível da inflação. Desse modo, o reajuste qualifica-se especialmente pela prefixação de índice geral ou específico (como por exemplo: IPCA, INPC, IGP-M, entre outros), estabelecido no contrato, cuja incidência sobre o preço após certo período deve ser capaz de recompor o equilíbrio econômico-financeiro, posto que busca combater os efeitos inflacionários.

Estando previsto em cláusula contratual, esta Procuradoria entende que se faz necessária a manifestação expressa de vontade da parte interessada (contratada), mediante requerimento formal de aplicação do reajuste.

Isso porque, o direito ao reajustamento em sentido estrito se classifica como um direito patrimonial disponível, não incidindo de forma automática, devendo, pois, ser exercido na época oportuna sem a possibilidade de sua eternização no tempo,



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

respeitado o requisito legal do interregno mínimo de um ano da data de apresentação do orçamento estimado para sua concessão:

Ressalte-se que o direito de reajuste contratual não pode ser exercido indeterminadamente, isto é, ser requerido a qualquer tempo pela contratada, depois de expirada a vigência contratual, uma vez que o princípio da segurança jurídica impõe a ideia de que deve haver um termo para o seu exercício, sob pena de fragilidade das relações entre a Administração Pública e o particular contratado.

Portanto, por se tratar de direito de natureza patrimonial e disponível, podendo, inclusive o contratado optar por abdicar do direito de reajuste ou negociá-lo, a sua concessão está vinculada não apenas ao transcurso do prazo legal de 1 (um) ano, mas também à apresentação de requerimento pelo locador, manifestando expressamente seu desejo de aplicação do reajuste, não podendo a Administração Pública concedê-lo de ofício.

A formalização da incidência do reajuste em sentido estrito dever ser realizada por meio de apostilamento, conforme dispõe o art. 136, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021.

Art. 136. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, como nas seguintes situações:

I - variação do valor contratual para fazer face ao reajuste ou à repactuação de preços previstos no próprio contrato;

(...)

DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

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



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

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 LEI DE ACESSO À INFORMAÇÃO E DA PUBLICIDADE

A publicidade, expressamente consignada no caput do art. 37 da Constituição Federal, é o princípio que exige da Administração Pública a ampla divulgação de seus atos, como forma de efetivar a transparência estatal, condição primária para garantir os direitos do cidadão em face do Estado.

O Tribunal de Contas da União, ao analisar esse princípio, assim o elucidou: "Qualquer interessado deve ter acesso às licitações e seu controle, mediante divulgação dos atos praticados pelos administradores em todas as fases da licitação" (Acórdão TCU nº 204/2008 – Plenário). 70. A Administração Pública deve, portanto, concretizar o princípio constitucional da publicidade, promovendo a divulgação de todas as informações relativas às contratações públicas, por serem definidas pela legislação como de interesse público, coletivo e geral, excetuando-se os dados considerados sigilosos nos termos da lei (art. 8º, caput, §1º, III e IV, e §3º, I, II e III, da Lei nº 12.527, de 2011; Acórdãos TCU nº 2.622/2015 e nº 1.142/2020 – Plenário).

Destaca-se que, independentemente do “instrumento” utilizado para formalizar a relação jurídica contratual, a divulgação no PNCP é obrigatória, sob pena de ineficácia.

Uma vez colhidas as assinaturas do instrumento pelos representantes legais das partes contratantes, o órgão ou entidade interessada deverá providenciar, como condição indispensável para a eficácia, a publicação do aditamento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

Para afastar qualquer mácula na gestão do contrato, passível de arguição de nulidade, recomenda-se que os pagamentos sejam efetuados somente após a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), prevenindo, assim, a constituição de relações jurídicas sem respaldo formal (ajuste verbal) e a antecipação de pagamento sem a devida previsão no contrato (arts. 94, I e II, §1º, 95, §2º).

CONSIDERAÇÕES FINAIS



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Cumpra-se lembrar que o presente Parecer Referencial é aplicável tão somente a questões jurídicas que envolvam matérias idênticas e recorrentes.

Importante pontuar que a aplicação da manifestação de referência em apreço será mantida até que sobrevenha eventual a alteração ou revogação das normas utilizadas em seus fundamentos.

A autoridade competente deve atestar que o caso concreto se amolda a esta manifestação jurídica referencial para legitimar sua utilização.

Ademais, é elaborado por este órgão de assessoramento jurídico um *checklist*, que já detalha os documentos mínimos necessários à regularidade formal do procedimento a ser adotado). O não atendimento de todos os itens constantes no referido *checklist* é impeditivo da utilização do presente parecer referencial.

Alerta-se que a responsabilidade pela correta instrução do processo, com toda a documentação necessária, será dos agentes públicos responsáveis pela elaboração dos referidos documentos.

Questões não abordadas no Parecer Referencial ou dúvidas sobre pontos específicos deverão ser submetidas à Procuradoria-Geral do Município de Marabá.

A Administração poderá, a qualquer tempo, solicitar esclarecimentos sobre eventuais dúvidas jurídicas que surgirem nos respectivos processos, bem como requerer a atualização da presente manifestação referencial.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria-Geral do Município conclui que o presente Parecer Referencial deverá ser utilizado na instrução de processo administrativo que objetiva a contratação direta – inexigibilidade de locação de imóveis, a prorrogação de prazo e o reajuste:

A utilização da presente manifestação referencial fica condicionada à juntada dos seguintes documentos no processo:

a) Declaração da autoridade competente de que o caso concreto se amolda, perfeitamente, aos termos da manifestação referencial adotada;

b) Cópia do Parecer Referencial;



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

c) *CheckList* previsto no ANEXO I (CONTRATO) ou ANEXO II (TERMO ADITIVO) devidamente preenchido e assinado pelo servidor responsável;

d) Utilização da MINUTA DO CONTRATO (ANEXO II) ou da MINUTA DO TERMO ADITIVO (ANEXO III).

e) Termo de Conformidade (ANEXO IV).

Por fim, em havendo peculiaridades ou matérias que não se enquadrem nos contornos abordados por esta manifestação jurídica referencial, ou em caso de dúvida jurídica específica, deverá o processo administrativo ser submetido à Procuradoria-Geral do Município para a análise individualizada da questão.

Sugerimos, por fim, a aprovação da Súmula Administrativa da Procuradoria-Geral do Município nº 009/2025 referente à presente matéria, a ser comunicada às Secretarias Municipais, nos seguintes termos:

SÚMULA ADMINISTRATIVA DA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO Nº 009/2025.

É possível, excepcionalmente, no âmbito da Administração Direta, das Autarquias e das Fundações Públicas do Município de Marabá, Estado do Pará, a contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel particular para atender as necessidades públicas, bem como a prorrogação de prazo e o reajuste, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021 e da Lei nº 8.245, de 1991, desde que observado e seguido o Parecer Jurídico Referencial nº 009/2025 da Procuradoria-Geral do Município de Marabá.

É o Parecer Referencial. À consideração do Procurador-Geral do Município.

Marabá, 18 de setembro de 2025.


Kellen Noceti Servilha Almeida

Procuradora do Município

Portaria nº 650/2004-GP

OAB/PA 10.208



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Alexandre Lisboa dos Santos

Alexandre Lisboa dos Santos
Procurador do Município
Portaria nº 861/2001-GP
OAB/PA 9.951

Josiane Kraus Mattei

Josiane Kraus Mattei
Procuradora do Município
Portaria nº 870/2004-GP
OAB/PA 10.206

Rafael Victor Pinto e Silva

Rafael Victor Pinto e Silva
Procurador Geral Adjunto
Portaria nº 3.973/2025-GP
OAB/PA 31.745-B

Roberto Salame Filho

Roberto Salame Filho
Procurador do Município
Portaria nº 317/2000-GP
OAB/PA 8.325



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

DESPACHO DE APROVAÇÃO

Aprovo o Parecer Referencial nº 009/2025-PROGEM e, ante o preenchimento dos requisitos legais, a sugestão da Súmula Administrativa da Procuradoria-Geral do Município nº 009/2025, conforme previsto do inciso XXI do art. 4º c/c inciso XVIII do art. 2º, ambos da Lei Municipal nº 17.360, de 20 de julho de 2009, alterada pela Lei Municipal nº 18.166, de 21 de dezembro de 2022, referente a celebração de contratos de locação, por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 2021, de aditivos de prorrogação e reajuste de tais contratos, nos quais a Administração Pública figure como locatária, a seguir:

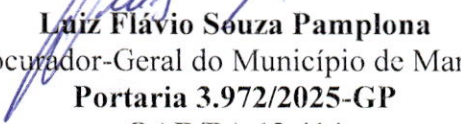
SÚMULA ADMINISTRATIVA DA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO Nº 009/2025.

É possível, excepcionalmente, no âmbito da Administração Direta, das Autarquias e das Fundações Públicas do Município de Marabá, Estado do Pará, a contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel particular para atender as necessidades públicas, bem como a prorrogação de prazo e o reajuste, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021 e da Lei nº 8.245, de 1991, desde que observado e seguido o Parecer Jurídico Referencial nº 009/2025 da Procuradoria-Geral do Município de Marabá.

É o despacho.

Dê-se ciência às secretarias competentes.

Marabá, 18 de setembro de 2025.


Luiz Flávio Souza Pamplona
Procurador-Geral do Município de Marabá
Portaria 3.972/2025-GP
OAB/PA 13.414