



Prefeitura Municipal de Marabá
Procuradoria-Geral Do Município
Procuradores Municipais

PARECER Nº: 753/2025/PROGEM-PM/PROGEM-PMM

PROCESSO Nº: 050505382.000469/2025-46

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED

ASSUNTO: INEXIGIBILIDADE - LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ALOJAMENTO II DOS PROFESSORES DA EMEF ADÃO MACHADO

EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. REQUISITOS LEGAIS DA CONTRATAÇÃO DIRETA CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. OBRIGATORIEDADE DE LICITAR - EXCEÇÃO: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO COM FULCRO NO ART. 74, V, DA LEI Nº 14.133/2021. LEI Nº 8.245/1991. NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 74, V E § 5º DA LEI Nº 14.133/2021. FORMALIZAÇÃO POR ESCRITO. PUBLICAÇÃO. POSSIBILIDADE LEGAL. RECOMENDAÇÕES. OPINIÃO FAVORÁVEL.

1. CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS

1. Cuida-se de manifestação jurídica solicitada a esta Procuradoria Geral do Município nos autos do Processo SEI nº 050505382.000469/2025-46, sobre a regularidade da Contratação Direta por Inexigibilidade, com objetivo de locação de imóvel para alojamento dos professores da EMEF Adão Machado.

2. Em atendimento ao artigo 12, da Lei nº 14.133/2021, os autos vêm instruído com os seguintes documentos: Documento de Formalização de Demanda - DFD(0877323); Termo de Encaminhamento (0877438); Autorização para instrução do processo de contratação (0877445); Documento LEI Nº17.761/2017 (0877450); Documento LEI Nº17.767/2017 (0877471); Portaria SECRETARIO CRISTIANO (0877482); Instituição da Equipe de Planej. da Contratação (0877484); Certidão - Princípio da Segregação das Funções (0877489); Despacho Designação Gestor Contrato (0877495); Despacho Designação Fiscal Contrato (0877506); Termo de Compromisso e Responsabilidade dos Fiscais de Contrato (0877510); Termo de Encaminhamento (0877544); Análise de Riscos (0877553);

Estudo Técnico Preliminar da Contratação (0877581); Termo de Referência - Locação de Imóvel (0877698); Ofício SOL PROPOSTA (0877887); Proposta do Fornecedor (0877891); RG (0877900); Certidão CEIS/CNEP (0913464); Certidão CEIS/CNEP (0954424); Certidão Negativa Estadual (0877902); Certidão Negativa Federal (0877904); Certidão Negativa Municipal (0913853); Certidão Negativa Trabalhista (0877907); Certidão Dispensa SICAF (0913480); Anexo COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA DO IMÓVEL (0877952); Anexo COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA PROPRIETÁRIO (0877955); Anexo DADOS BANCÁRIOS (0879072); Anexo Declaração de Não Servidor (0877962); Registro/Certidão DECLARAÇÃO DE COMPRA E VENDA (0877971); Registro/Certidão DECLARAÇÃO ASSOCIAÇÃO (0877972); Certificado de Inexistência de Imóvel Vago/Disponível (0877974); Anexo RELATÓRIO AVALIAÇÃO (0913418); Pesquisa de Preços - Doc Externo (0913424); Ofício 100 (0913425); Parecer técnico LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA (0935572); Solicitação de Despesa - ASPEC (0936749); QDD - Quadro detalhado de despesas - Saldo das dotações orçamentárias (0936761); Justificativa - Singularidade do Imóvel (0936762); Ofício 110 (0936771); Parecer Orçamentário 771 (0939931); Declaração de Adequação Orçamentária (0941490); Certidão - requisitos de habilitação e qualificação mínima (0941507); Justificativa - Razão da Escolha do Fornecedor - Inexigibilidade de Licitação (0941533); Autorização Inexigibilidade Locação (0941584); Estimativa da Despesa (0941635); Ofício 116 (0941599); Minuta do Contrato de Locação (0946826); Ofício - Solicitação de Análise e Parecer Jurídico 113 (0947848); Portaria (0947860); Ofício - Solicitação de Análise e Parecer Jurídico 120 (0956560).

3.

2. APRECIÇÃO JURÍDICA

4. Finalidade e abrangência do parecer jurídico

5. A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o art. 53, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC):

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;”

8. Como se pode observar do dispositivo legal supra, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade.

6. De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

7. De outro lado, cabe esclarecer que não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos, nem de atos já praticados. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

8. Finalmente, deve-se salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações.

9. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade

exclusiva da Administração.

3. RELATÓRIO

10. Preliminarmente, cumpre destacar que compete a Procuradoria, única e exclusivamente, prestar consultoria, sendo este parecer meramente opinativo, sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos a conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

11. O procedimento licitatório destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

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

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

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

14. Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

15. Cumpre ressaltar que, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

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

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

17. No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei nº 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.

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

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
(...)

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. (...).” (Grifo nosso).

19. A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.), veja-se:

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

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).

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

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

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

22. Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei nº 8.666/93, mas que se adequa ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:

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

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

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

23. Com a necessidade de justificar a escolha do imóvel, consta dos autos a Justificativa - Razão da Escolha do Fornecedor - Inexigibilidade de Licitação 0941533, onde o Secretário Municipal de

Educação registra as razões de sua necessidade, declara que:

DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR OU EXECUTANTE

A PREFEITURA DE MARABÁ atualmente não dispõe de imóvel próprio para o funcionamento do **ALOJAMENTO II DOS PROFESSORES DA EMEF ADÃO MACHADO**. Diante da relevância e da continuidade dos atendimentos prestados por este serviço, torna-se imprescindível a locação de um espaço adequado.

O imóvel apresentado já funciona como alojamento dos professores e a permanência no mesmo lugar não trará prejuízos para a comunidade local e também ao município.

Após análise dos autos e dos valores apresentados pelo LOCADOR, constatou-se que os preços estão compatíveis com os praticados no mercado, em conformidade com o Termo de Referência. Ressalta-se, ainda, que este é **o único imóvel disponível que atende plenamente às exigências técnicas, estruturais e logísticas necessárias para o funcionamento adequado do alojamento dos professores**, reforçando a necessidade e a justificativa da sua locação.

DAS COTAÇÕES

Na contratação em epígrafe, verificou-se no termo de referência os preços praticados no mercado devido a natureza do Objeto do procedimento.

O valor mais vantajoso ofertado conforme a planilha de estimativa de despesa foi **R\$ 1.900,00 mensais, totalizando o valor de R\$68.400,00**.

Comparadamente, demonstra-se que a contratação está dentro dos valores de mercado.

DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O critério de menor preço deve presidir a escolha do adjudicatário direto como regra geral, e o meio de aferi-lo está em juntar ao processo, propostas compatíveis com o termo de referência, de acordo com a Lei 14.133/2021.

Conforme a Avaliação Imobiliária apresentada 0913418 para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de serviço similar, conforme Avaliação Imobiliária emitida pelo SDU 0935572.

DA ESCOLHA

O imóvel escolhido neste processo para sacramentar a LOCAÇÃO foi o imóvel de propriedade da **SRA. LUZINETE PEREIRA DA SILVA, CPF: 299.170.852-20**.

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

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

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

25. 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)”.
26.

Consta dos autos a avaliação prévia do bem realizada no âmbito desta Municipalidade, através da Superintendência de Desenvolvimento Urbano – SDU, conforme Avaliação de Imóvel para Locação (0935572), da Justificativa - Razão da Escolha do Fornecedor - Inexigibilidade de Licitação (0941533) e do Relatório de Avaliação Imobiliária (0913418), onde se encontram inseridos registros fotográficos do imóvel.

27. Reportando-se ao acima registrado, se encontra certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse da Administração. Considerando que cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

28. 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.”

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

30. O Prof. Jacoby Fernandes (em sua obra JACOBY FERNANDES, Ana Luiza; JACOBY FERNANDES, Jorge Ulisses; JACOBY FERNANDES, Murilo. Contratação Direta sem Licitação na Nova Lei de Licitações: Lei n. 114.133/2021. 11. Ed. Belo Horizonte: Fórum, 2021) defende que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

31. Conforme já exposto acima, consta dos autos o Certificado de Inexistência de Imóvel Vago/Disponível (0877974), **onde a Secretária Municipal de Educação declara que o município de Marabá não dispõe de imóvel residencial para acomodação de servidores na localidade, dentre outras justificativas.**

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

32. 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.

33. 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.

34. 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.

35. 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.

36. Com essa finalidade a SEMED apresenta a Justificativa - Singularidade do Imóvel (0936762), onde a Secretária Municipal de Educação declara que o imóvel atenderá sua necessidade, para acomodação de servidores na localidade, dentre outras justificativas.

37. Consta dos autos os pareceres técnicos necessários com finalidade de demonstrar o atendimento de todos os requisitos exigidos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. Justificando a SEMED que as características de instalações e de localização do imóvel são essenciais para o atendimento ao interesse público, que não poderá ser satisfeito por outro imóvel senão aquele que se pretende locar.

6. DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

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

“Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

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

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

7. DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA

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

41. Conforme se verifica nos autos Consta dos autos o Documento de Formalização de Demanda - DFD (0877323), onde a SEMED justifica a necessidade da contratação, descreve o objeto e seu quantitativo, expectativa dos resultados a serem alcançados, previsão de data em que deve ser assinado o instrumento contratual e grau de prioridade da compra, despesa estimada, informação acerca da disponibilidade orçamentária, e indicação do(s) integrante(s) da equipe de planejamento da contratação.

42. A SEMED também apresenta o Estudo Técnico Preliminar da Contratação (0877581), haja vista ser este o documento que visa demonstrar a real necessidade da contratação e analisar sua viabilidade técnica. Referido documento apresenta: A descrição da necessidade da contratação, área requisitante, previsão no plano de contratações anual, requisitos da contratação, estimativa das quantidades para a contratação, levantamento de mercado, estimativa do valor da contratação, descrição da solução como um

todo, justificativa para parcelamento ou não da solução, demonstrativo dos resultados pretendidos, providências prévias ao contrato, contratações correlatas/interdependentes, impactos ambientais, análise de risco, e a viabilidade da contratação.

43. Em atenção aos termos estabelecidos no artigo 72, I, da Lei nº 14.133/2021 e do art. 126, do Decreto Municipal nº 383/2023 (abaixo transcrito), consta dos autos a Análise de Riscos (0877553), 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.

44. Portanto, a SEMED observa o previsto na legislação.

8. ESTIMATIVA DE DESPESAS

45. Com relação a estimativa de despesas, a SEMED apresenta Pesquisa de Preços (0913424), e o Anexo RELATORIO AVALIAÇÃO (0913418), documentos que baseiam a Solicitação de Despesa - ASPEC (0936761), e, via de consequência, a despesa a ser efetivada.

46. No entanto, considerando que a Lei nº 14.133/2021 faz remissões à estimativa de custos como baliza procedimental necessária nas licitações públicas. O inciso VI do parágrafo 1º do art. 18 da referida lei determina que o estudo técnico preliminar deverá conter “estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação”. Assim, é necessário que o órgão licitante realize estimativa orçamentária prévia que permita verificar se os preços propostos são realizáveis, exequíveis ou compatíveis com os preços dos insumos e salários praticados pelo mercado.

47. Ainda a mesma lei, em seu art. 23, dispõe que o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

48. Consta dos autos a Pesquisa de Preços - Doc Externo (0913424), onde verifica-se o registro:

Para estimativa do valor de aluguel, utilizaremos o método comparativo direto (m²), tendo por base os valores de contratos de locação de imóvel firmados pela Secretaria Municipal de Educação nos exercícios 2022/2023/2025, considerando que na região denominada Estrada do Rio Preto, não foi possível obter dados mercadológicos amostrais, tendo em vista que as Imobiliárias existentes no Município de Marabá, não dispõe de imóveis a serem locados na Zona Rural deste município, bem como, valores que pudessem ser considerados para cálculo de média ponderada

49. No referido documento, a SEMED justifica o cálculo utilizado para a estimativa do valor e para atendimento de suas necessidades.

9. DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS COM O COMPROMISSO A SER ASSUMIDO

50. Concernente à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, consta dos autos o Parecer Orçamentário 771 (0939931) e a Declaração de Adequação Orçamentária (0941490), registrando que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

51. **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 do órgão e facilitar a comprovação da disponibilidade de recursos com a despesa assumida. Grifamos.

52. 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).

10. COMPROVAÇÃO DE QUE O CONTRATADO PREENCHE OS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA

53. 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.”

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

55. Por outro lado, obrigatoriamente, é necessário exigir a habilitação jurídica (art. 66), fiscal e social (art. 68, I, III e IV) da pessoa física ou jurídica a ser contratada. Com essa finalidade se encontra nos autos: RG (0877900); Certidão CEIS/CNEP (0913464); Certidão CEIS/CNEP (0954424); Certidão Negativa Estadual (0877902); Certidão Negativa Federal (0877904); Certidão Negativa Municipal (0913853); Certidão Negativa Trabalhista (0877907); Certidão Dispensa SICAF (0913480); Anexo COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA DO IMÓVEL (0877952); Anexo COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA PROPRIETÁRIO (0877955); Anexo DADOS BANCÁRIOS (0879072); Anexo Declaração de Não Servidor (0877962); Registro/Certidão DECLARAÇÃO DE COMPRA E VENDA (0877971); Registro/Certidão DECLARAÇÃO ASSOCIAÇÃO (0877972).

56. **Recomendo a juntada do certificado de autenticidade das referidas certidões, da Certidão de inexistência de impedimento para contratar com a Administração Pública, bem como, recomento ao órgão competente a verificação da validade das certidões.**

11. RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO

57. A razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. Justificada a escolha do imóvel, por consequência, estará devidamente justificada a escolha do(a) contratado(a).

58. Em atendimento ao requisito, se encontra nos autos a Proposta do Fornecedor (0877891), onde o proprietário do imóvel, apresenta o valor para a locação do imóvel e o período de vigência (36 meses), o que foi aceito pela SEMED.

59. Consta dos autos o Relatório Fotográfico para Avaliação de Locação de Imóveis (0913418), contendo informações acerca da estrutura do imóvel a ser locado pela SEMED.

12. JUSTIFICATIVA DE PREÇOS

60. A justificativa de preços, conforme já aduzido, foi efetuada mediante avaliação prévia do imóvel pela SDU, que emitiu o Parecer de Avaliação de Imóvel para Locação (0935572) quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado, que atendem a necessidade da Administração Pública.

13. AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

61. 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.

62. Em relação a solicitação de Locação, esta vem autorizada pelo Secretário Municipal de Educação (0877445) em decorrência de sua autonomia administrativa e financeira conferida pela Lei Municipal nº 17.761/2017 alterada pela Lei Municipal nº 17.767/2017, documentos juntados aos autos (0877450 e 0877471), e vem acompanhado da Portaria de Nomeação da Secretária (0877482).

63.

14. OUTROS DOCUMENTOS IMPORTANTES PARA A INSTRUÇÃO PROCESSUAL

64. Reportando-se ao acima exposto, no que se refere a propriedade do imóvel, consta dos autos o Parecer de Avaliação de Imóvel para Locação (0935572).

65. Consta dos autos declaração de compra e venda(0877971); declaração associação(0877972), com o reconhecimento das assinaturas das partes .

66. **Em que pese a apresentação do documento acima referido, entendemos importante a justificativa da ausência da juntada aos autos da matrícula do imóvel a ser locado. Isto porque, de acordo com a legislação civil pátria, a propriedade de imóveis só é adquirida mediante registro de sua transmissão. E a comprovação da propriedade do imóvel é necessária para fins de contratação com a Administração Pública.** Grifamos.

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

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

68. 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.

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

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

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

70. **Considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei nº 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”.**

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

72. 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.

73. 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**. Grifamos.

16. DOS REAJUSTES

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

75. Consta da Minuta de Contrato a Cláusula Oitava (0946826), prevendo a adoção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, para fins de reajuste do preço, após o prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

17. DA DIVULGAÇÃO DA CONTRATAÇÃO NO PORTAL NACIONAL DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS (PNCP) COMO CONDIÇÃO DE EFICÁCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E SEUS ADITAMENTOS

76. Outrossim, há de se ressaltar que a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e seus aditamentos e deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta (art. 94 da Lei nº 14.133/2021). O que deverá ser observado pela SEMED.

18. DA MINUTA PADRÃO

77. 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).”

78. 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.

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

“São necessários em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

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

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

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

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

- VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;
- VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;
- VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;
- IX - a matriz de risco, quando for o caso;
- X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;
- XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;
- XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;
- XIII- o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e as normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;
- XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;
- XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;
- XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;
- XIX - os casos de extinção.
- (...).”

80. 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, e as condições de execução.

81. Com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, consta dos autos a Minuta de Contrato de Locação (0412608), onde no preâmbulo qualifica as partes, e dispõe: CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO (ART. 92, I E II), CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO, CLÁUSULA TERCEIRA – DO MODELO DE EXECUÇÃO, CLÁUSULA QUARTA – GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL, CLÁUSULA QUINTA – DA SUBCONTRATAÇÃO (ausência de possibilidade), CLÁUSULA SEXTA – PREÇO (ART. 92, V), CLÁUSULA SÉTIMA – PAGAMENTO (ART. 92, V E VI), CLÁUSULA OITAVA – REAJUSTE (ART. 92, V), CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (ART. 92, X, XI E XIV), CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (ART. 92, XIV, XVI E XVII), CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (ART. 92, XII) (prevê que não haverá), CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (ART. 92, XIX), CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (ART. 92, VIII), CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS (ART. 92, III), CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALTERAÇÕES, CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO, CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - (LEI Nº 13.709/2018-LGPD), e CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FORO (ART. 92, §1º).

82. Ainda quanto ao prazo de vigência, **a minuta prevê que será de 36 (trinta e seis) meses contados da assinatura do contrato, podendo prorrogar-se a critério das partes interessadas, por meio de Termo Aditivo na forma estabelecida na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.**

83. Recomendo que seja observado pela autoridade competente, que as condições e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado. Que o contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual. E que a prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

84. As cláusulas previstas, obedecem ao previsto no art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

19. DA PUBLICAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

89. Ainda em relação à publicação, consta da Minuta de Contrato na Cláusula Décima Sétima – PUBLICAÇÃO, que incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), bem como no respectivo sítio oficial na Internet – FAMEP, e nos demais meios cabíveis.

20. DESIGNAÇÃO DE AGENTES PÚBLICOS

90. Os arts. 7º e 8º da Lei nº 14.133, de 2021, tratam da designação dos agentes públicos para desempenho das funções essenciais à execução da lei, conforme se extrai das normas abaixo transcritas:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2º Em licitação que envolva bens ou serviços especiais, desde que observados os requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, o agente de contratação poderá ser substituído por comissão de contratação formada por, no mínimo, 3 (três) membros, que responderão solidariamente por todos

os atos praticados pela comissão, ressalvado o membro que expressar posição individual divergente fundamentada e registrada em ata lavrada na reunião em que houver sido tomada a decisão.

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

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

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

91. As regras do art. 9º da Lei nº 14.133, de 2021, também apresentam algumas limitações a serem observadas no caso concreto:

“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.”

92. 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.

93. Não há dúvidas que o planejamento da contratação deve contemplar todas as regras previstas no referido Decreto. Por conta de sua relevância, convém registrar que o art. 12 do Decreto nº 11.246, de 2022, tratou de forma mais aprofundada sobre o princípio da segregação de funções, que já estava previsto no art. 5º e 7º, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021, sendo certo que o administrador deve cuidar para que tais normas sejam observadas ao longo da fase interna e externa da licitação.

Lei nº 14.133, de 2021

“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).

(...)”

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

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

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

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

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

§ 2º O disposto no caput e no § 1º deste artigo, inclusive os requisitos estabelecidos, também se

aplica aos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração.

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

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

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

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

Decreto nº 383, de 2023

“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.”

94. No presente caso, foi instituída Equipe de Planejamento da Contratação (0877484), foi designado o Gestor do Contrato (0877495) e o Fiscal do Contrato (0877506).

95. Quanto a designação do agente de contratação responsável pelo certame, encontra-se justificado que por força do art. 11 do Decreto 383/2023. O Ofício nº 120/2025/SEPLAN - DGLC/SEPLAN-PMM (0956560) registra que a referida designação é de competência do Coordenador de Licitação, **sendo que será realizada em momento oportuno no início da fase externa, o que recomendamos seja observado com a juntada do correspondente despacho de designação.** Grifamos.

96. 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.

97. Não há dúvidas que o planejamento da contratação deve contemplar todas as regras previstas no referido Decreto. Por conta de sua relevância, convém registrar que o artigo 12 do Decreto nº 11.246, de 2022, tratou de forma mais aprofundada sobre o princípio da segregação de funções, que já estava previsto nos arts. 5º e 7º, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021, sendo certo que o administrador deverá cuidar para que tais normas sejam observadas ao longo da fase interna e externa da licitação.

98. **Desse modo, para além da observância aos dispositivos da Lei nº 14.133, de 2021, deve a Administração cuidar para que as normas internas sejam observadas na tramitação processual. Nesse sentido, consta dos autos Certidão de Atendimento ao Princípio da Segregação das Funções (0877489).**

21. DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

99. Por fim, observa-se que a Minuta de Contrato obedece os termos da Lei nº 13.709, de 2008 (LGPD), pois verifica-se que não consta no documento os números de documentos pessoais das pessoas naturais que irão assiná-los, até porque o §1º do artigo 89 da Lei nº 14.133, de 2021, exige apenas esse dado. Grifamos.

22. CONCLUSÃO

100. Ante todo o exposto, **cumpridas as recomendações acima**, nos limites da análise jurídica e excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência, **OPINO de forma FAVORÁVEL** pelo prosseguimento do presente processo.

101. Somente após o acatamento das recomendações emitidas ao longo do parecer, ou após seu afastamento, de forma motivada, e conforme já alertado nas considerações preliminares desta manifestação, será possível dar-se o prosseguimento do feito, nos seus demais termos, **sem a necessidade de retorno para nova manifestação desta unidade jurídica**.

102. Eventualmente, surgindo novas controvérsias jurídicas, diversas das já solucionadas por este Parecer, a questão deverá ser submetida à apreciação desta Procuradoria-Geral.

É o parecer.

À consideração da Procuradora Geral do Município.

Marabá, 09 de setembro de 2025.

Documento Assinado Eletronicamente

Kellen Noceti Servilha Almeida

Procuradora Municipal

Portaria nº 006/97-GP

OAB/PA 4.663



Documento assinado eletronicamente por **Kellen Noceti Servilha Almeida, Procurador(a) Municipal**, em 09/09/2025, às 09:18, conforme horário oficial de Brasília, com o emprego de certificado digital emitido no âmbito da ICP-Brasil, com fundamento no art. 6º, II, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023 a partir de agosto de 2023](#).

Nº de Série do Certificado: 7287144181064682679



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0988690** e o código CRC **EFF084AA**.

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

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

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505382.000469/2025-46

SEI nº 0988690



Prefeitura Municipal de Marabá
Procuradoria-Geral Do Município
Departamento de Homologação

DESPACHO DE HOMOLOGAÇÃO 1 Nº 0992723/2025/PROGEM-HOM/PROGEM-PMM

Processo nº 050505382.000469/2025-46

Assunto:

Aprovo o PARECER Nº **753/2025/PROGEM-PM/PROGEM-PMM**, por sua própria fundamentação.

Pelos motivos e fundamentos indicados na supramencionada manifestação, conclui-se que o procedimento submetido à análise demanda saneamento.

Portanto, torna-se indispensável ao prosseguimento do feito o atendimento das recomendações que constam do Parecer, bem como da conclusão, ou demonstrar eventual desnecessidade ou inconveniência da adoção das medidas sugeridas, ressalvados os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, alheios às competências desta Procuradoria.

Restituam-se os autos à DGLC, para as providências subsequentes.

Marabá-PA, 09 de setembro de 2025.

Documento Assinado Eletronicamente

Rafael Victor Pinto e Silva
Procurador Geral - Adjunto



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Victor Pinto e Silva, Procurador Geral - Adjunto**, em 09/09/2025, às 17:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0992723** e o código CRC **332F93AB**.

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

@email_unidade@, - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505382.000469/2025-46

SEI nº 0992723