

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 31/2025 – PMSAT/PA

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE.

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA TRAV. STA. RITA DE CASSIA, S/N, BAIRRO CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE.

Senhor Agente de Contratação,

Ementa: Contratação Direta - Inexigibilidade - Contrato de locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Santo Antônio do Tauá.

DO RELATÓRIO

Vêm os autos a esta Assessoria Jurídica para exame da minuta de contrato a ser firmado com a Pessoa Física Sr. Pedro Barreto Gadelha, portador do RG nº 23947 PM/PA e CPF nº 449.851.852-72, com fulcro no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/21, para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA TRAV. STA. RITA DE CASSIA, S/N, BAIRRO CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE.**

Constam nos autos, provocação, termo de referência, laudo técnico de vistoria, dotação orçamentária e documentação do contratado.

É o parecer passa-se ao exame da matéria.

DA ANÁLISE JURÍDICA

Sobre o parecer jurídico é de orientação obrigatória, mas de conclusão meramente opinativa, de modo que as orientações apresentadas não vinculam o gestor, que pode, de forma justificada, adotar orientação contrária ou diversa da exarada pela assessoria jurídica. Restando à assessoria jurídica deste órgão apenas a análise da questão sob o prisma da juridicidade.

Cuida-se de inexigibilidade de licitação, que tem por objeto a **SITUADO NA TRAV. STA. RITA DE CASSIA, S/N, BAIRRO CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**, pela Pessoa Física a ser contratada Pessoa Física **SR. PEDRO BARRETO GADELHA, PORTADOR DO RG Nº 23947 PM/PA E**

CPF Nº 449.851.852-72, com fulcro no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/21 e no artigo 37, inciso XXI da Carta Magna, que permite a Administração Pública, depois de cumprida com todas as formalidades legais pertinentes ao processo Licitatório, proceder aos moldes de inexigibilidade de licitação ao processo licitatório desde que preencha com os requisitos e exigências legais.

A exigência de licitação decorre da necessidade de obtenção da melhor contratação, com a escolha da proposta mais vantajosa à Administração. Saliente-se, ademais, que o artigo 37, XXI da Constituição Federal, o processo licitatório segundo o art. 11 da Lei 14.133/2021, tem como finalidade:

“Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

I - assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto;

II - assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição;

III - evitar contratações com sobrepreço ou com preços manifestamente inexequíveis e superfaturamento na execução dos contratos;

IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável.

Parágrafo único. A alta administração do órgão ou entidade é responsável pela governança das contratações e deve implementar processos e estruturas, inclusive de gestão de riscos e controles internos, para avaliar, direcionar e monitorar os processos licitatórios e os respectivos contratos, com o intuito de alcançar os objetivos estabelecidos no caput deste artigo, promover um ambiente íntegro e confiável, assegurar o alinhamento das contratações ao planejamento estratégico e às leis orçamentárias e promover eficiência, efetividade e eficácia em suas contratações.”

Mesmo sendo obrigatório, a lei prevê a possibilidade de lei ordinária fixar hipóteses em que a licitação deixa de ser obrigatória.

É importante esclarecer que, há situações em que a Administração recebe da Lei o comando para contratação direta; há outras em que a Administração recebe da lei autorização para deixar de licitar, se assim entender conveniente ao interesse social e sua urgência, desde que obedecidas às normas legais; há hipóteses em que a Administração defronta-se com a inviabilidade fática para licitar, anuindo à lei em que é inexigível fazê-lo; e há um caso em que à Administração é defeso licitar, por expressa vedação da Lei.

A Carta Magna prevê no âmbito da Administração Pública, além de obediência a princípios constitucionais como o da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, em seu artigo 37, inciso XXI, contratação por intermédio de licitação pública, senão vejamos:

Artigo 37, XXI – “ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública (...).”.

A exigência de licitação decorre da necessidade de obtenção da melhor contratação, com a escolha da proposta mais vantajosa à Administração. Saliente-se, ademais, que o artigo 37, XXI da Constituição Federal prevê a possibilidade de lei ordinária fixar hipóteses em que a licitação deixa de ser obrigatória.

Sendo assim, a nova Lei de Licitação de nº 14.133/2021 previu no Capítulo VIII os casos de Inexigibilidade e Dispensa, sendo o de inexigibilidade prevista no art. 74 e a dispensa no art. 75, que são as duas modalidades de contratação indireta.

Ilustre jurista Jessé Torres Pereira Júnior (in Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, Renovar, 3ª Edição, pp. 172 e 173):

“O conceito de inexigibilidade de licitação cinde os intérpretes em duas respeitáveis vertentes: (a) a lei descreve hipóteses ilustrativas e admite que de outras, não previstas, possa decorrer a inviabilidade de competição, de forma a configurar a inexigibilidade; mas as hipóteses relacionadas na lei, pelo só fato de constarem da lei, caracterizam a inexigibilidade sempre que ocorrerem, independentemente de, no caso concreto, ser ou não viável a competição; (b) a lei descreve hipóteses que, além de ilustrativas, somente caracterizam a inexigibilidade se, no caso concreto, a competição for inviável; sendo viável, a licitação é de rigor, posto que o traço distintivo entre a exigibilidade e a inexigibilidade é a viabilidade de estabelecer-se, ou não, a disputa.”

No presente caso a Lei Federal nº 14.133/2021, trouxe a possibilidade de contratação de serviços que só possam ser fornecidos exclusivo, por meio de inexigibilidade de licitação, 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.”

No presente caso, se faz necessário essa locação em razão da necessidade de instalação de uma sede adequada para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, que atualmente carece de espaço físico compatível com a demanda de serviços prestados à população. A locação do imóvel tem como objetivo oferecer melhores condições de atuação aos profissionais da secretaria, assegurar um atendimento mais eficaz à comunidade e contribuir para a organização administrativa e logística dos serviços da Secretaria, tornando o local que está sendo alugado neste momento, o que tem características de instalação e localização para um atendimento e acomodação em geral, conforme faz prova o Laudo Técnico de Vistoria.

Constam também dos autos a justificativa do preço com base em Laudo Técnico de avaliação, e até com base no valor cobrado pelo local que está sendo alugado, e outros enumerados no art. 72 da Lei nº 14.133/21.

Para comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, fora juntado aos autos: Recibo de compra e venda autenticado em cartório; documentos de identificação, comprovante de residência e comprovante de matrícula do imóvel;

O recibo de compra e venda de terreno é um comprovante de pagamento. Ele registra a transferência de propriedade.

O **recibo de compra e venda de terreno** é um **documento particular** que serve como **comprovante de pagamento** e registro da existência de um acordo entre as partes sobre a transferência de um bem imóvel. Ele tem valor jurídico e pode ser utilizado como **prova** em eventuais demandas judiciais, principalmente quando reúne os elementos essenciais de um contrato: partes identificadas, objeto determinado, preço, e manifestação de vontade.

Outros municípios já adotaram a ideia de que havendo:

“(...) excepcionalidade da situação, em concreto, pela possibilidade da locação de imóveis sem registro no cartório competente, DESDE QUE COMPROVE DE FORMA ROBUSTA, MANSA, ANTIGA, PACÍFICA, DE BOA-FÉ, QUE O IMÓVEL ESTÁ REGULAR COM O FISCO MUNICIPAL (MORMENTE, O IPTU) (...)”

Conforme o parecer em anexo emitido pela PGM de Marituba/Pa, localizada próximo ao município ao que se requer a inexigibilidade.

Dessa forma, percebe-se que o recibo de compra e venda gera ao locador efeitos que pode se revestir em propriedade.

Do ponto de vista processual, a declaração de inexigibilidade observou integralmente os procedimentos previstos em lei, cabendo à Comissão de Licitação a análise da documentação pertinente, uma vez que o parecer jurídico se limita à apreciação dos aspectos legais do processo licitatório.

Por fim, cumpre examinar a minuta do contrato contida que regerá a relação jurídica entre as partes.

Das cláusulas obrigatórias no contrato administrativo.

Os contratos administrativos devem prever, de forma obrigatória, todas as cláusulas elencadas nos arts. 89 e 92 da Lei nº 14.133/2021, o que não exclui outras disposições contratuais que se fizerem necessárias.

Assim disposto: Art. 89.

“Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

§ 1º Todo contrato deverá mencionar os nomes das partes e os de seus representantes, a finalidade, o ato que autorizou sua lavratura, o número do processo da licitação ou da contratação direta e a sujeição dos contratantes às normas desta Lei e às cláusulas contratuais.

§ 2º Os contratos deverão estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, as obrigações e as responsabilidades das partes, em conformidade com os termos do edital de licitação e os da proposta vencedora ou com os termos do ato que autorizou a contratação direta e os da respectiva proposta.”

O art. 92 definiu as cláusulas que devem conter nos contratos firmados com a administração pública, vejamos:

“Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos; Preâmbulo da Ordem de Serviço;

- 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; Preâmbulo da Ordem de Serviço;
- III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos;
- 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 nas 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.”

O instrumento de contrato, conforme art. 95 da Lei 14.133/2021, é obrigatório, exceto nos casos em que a Administração puder substituí-lo por outro instrumento

hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço, nos seguintes casos:

- “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.”

A minuta em apreço cumpre todos os critérios obrigatórios estipulados em lei.

DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, após análise do caso em tela, sob o prisma eminentemente jurídico/formal, esta Assessoria, entende que é possível a locação por Inexigibilidade de licitação da Pessoa Física Sr. Pedro Barreto Gadelha, portador do RG nº 23947 PM/PA e CPF nº 449.851.852-72, com fulcro no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/21, para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA TRAV. STA. RITA DE CASSIA, S/N, BAIRRO CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**, com fulcro no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/21 uma vez que atende a necessidade do órgão, estando de acordo os requisitos do Art. 74, V, da Lei 14.133/2021, ficando assim APROVADO a Inexigibilidade de licitação **desde que seja juntado aos autos todos os documentos necessários para a contratação e futuro pagamentos.**

O recibo de compra e venda é algo definitivo e que não permite a mudança de decisão.

Conforme assinatura, mostra-se que de fato houve uma alteração na posse do imóvel e por isso, o Pedro Barreto Gadelha torna-se proprietário, não havendo implicações para que possa locar seu imóvel.

Sugere-se que se junte o registro em nome do comprometente vendedor, para comprovação de que o imóvel em questão é de sua posse.

Feito isso, considera-se que a parte de fato possui os instrumentos para comprovar sua propriedade sobre o imóvel em questão.

Ressalvo o caráter meramente opinativo do presente parecer, face ser ato de administração consultiva, podendo este Prefeito entender de forma diversa para atender melhor o interesse público e as necessidades desta Administração Pública.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Santo Antônio do Tauá, 25 de fevereiro de 2025.

João Guilherme Lima da Cunha

Procurador Municipal

Decreto 003/2025 – GP/PMSAT