



**Prefeitura Municipal de Marabá**  
Procuradoria-Geral Do Município  
Procuradores Municipais

PARECER Nº: **340/2024/PROGEM-PM/PROGEM-PMM**

PROCESSO Nº: **050505382.000009/2024-37**

**INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED**

**OBJETO: INEXIGIBILIDADE - LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA EMEF ELINDA SIMPLÍCIO COSTA**

**ORIGEM: DIRETORIA DE GOVERNANÇA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS - DGLC**

EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. REQUISITOS LEGAIS DA CONTRATAÇÃO DIRETA CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO. FORMALIZAÇÃO CONTRATUAL. Contrato de Locação de imóvel. Obrigatoriedade de licitar. Exceção: Inexigibilidade de Licitação com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. 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, com publicitação. Possibilidade legal. Recomendações. Opinião favorável.

## **1. CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS**

Cuida-se de manifestação jurídica solicitada a esta Procuradoria Geral do Município pela Diretoria de Governança de Licitações e Contratos, através do Ofício - Solicitação de Análise e Parecer Jurídico nº 1/2024/SEPLAN-DGLC-AAT/SEPLAN-PMM (0080016), nos autos do Processo em epígrafe formalizado no Sistema Eletrônico de Informações (SEI) quanto a Contratação Direta por Inexigibilidade, cujo objeto se refere a locação de imóvel para funcionamento da EMEF Elinda Simplício Costa, nesta cidade .

Em atendimento ao artigo 12, da Lei nº 14.133/2021, os autos vêm instruídos na fase preparatória da licitação, com os seguintes documentos:

1. Documento de Formalização de Demanda - DFD (0057416)
2. Termo de Encaminhamento (0057423)
3. Autorização para instrução do processo de contratação (0057448)
4. Documento LEI 17.761/2017 (0057455)
5. Documento Lei nº 17.767/2017 (0057457)
6. Portaria AUTORIDADE COMPETENTE (0057459)
7. Instituição da Equipe de Planej. da Contratação (0057460)
8. Certidão - Princípio da Segregação das Funções (0057463)
9. Despacho Designação Gestor Contrato (0057467)
10. Despacho Designação Fiscal Contrato (0057468)
11. Termo de Compromisso e Responsabilidade dos Fiscais de Contrato (0057470)
12. Termo de Encaminhamento (0057472)

13. Análise de Riscos (0057473)
14. Estudo Técnico Preliminar da Contratação (0064867)
15. Termo de Referência - Locação de Imóvel (0072738)
16. Ofício SOL PROPOSTA (0076683)
17. Proposta do Fornecedor (0057626)
18. CNPJ FILIAL (0057650)
19. CNPJ MATRIZ (0057653)
20. Certidão Negativa Estadual (0057655)
21. Certidão Negativa Federal (0057657)
22. Certidão Negativa Federal (0057659)
23. Certidão Negativa Municipal (0072011)
24. Certidão Negativa Trabalhista (0057671)
25. Certidão de Regularidade do FGTS (0057687)
26. Anexo CARTÃO CONTA BANCÁRIA (0057675)
27. Anexo ESTATUTO SOCIAL (0057679)
28. Anexo CONVENIO PAROQUIAL (0057681)
29. Anexo DECRETO DE NOMEAÇÃO (0057682)
30. Anexo PROCURAÇÃO (0057684)
31. Anexo Declaração de Não Servidor (0057700)
32. Anexo CNH REPRESENTANTE LEGAL (0057686)
33. Anexo COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA (0057676)
34. Certidão Negativa Estadual REPRESENTANTE LEGAL (0057688)
35. Certidão Negativa Federal REPRESENTANTE LEGAL (0057689)
36. Certidão Negativa Municipal REPRESENTANTE LEGAL (0057690)
37. Certidão Negativa Trabalhista REPRESENTANTE LEGAL (0057691)
38. Anexo RG DOM VITAL (0057693)
39. Anexo ATA POSSE DOM VITAL (0057694)
40. Anexo Comprovante de Endereço (0057696)
41. Registro/Certidão Título de Enfitese (0057697)
42. Certificado de Inexistência de Imóvel Vago/Disponível (0058104)
43. Anexo Avaliação imobiliária - SEMED (0064885)
44. Ofício 24 (0069666)
45. Justificativa - Singularidade do Imóvel (0067496)
46. Solicitação de Despesa - ASPEC (0073624)
47. Ofício 22 (0067510)
48. Despacho (0069488)
49. Despacho Geral (0069674)
50. Avaliação de Imóvel para Locação (0069998)
51. Ofício SDU 410 (0070020)
52. Despacho Geral (0071038)
53. Parecer Orçamentário 519 (0073849)
54. Declaração de Adequação Orçamentária (0074308)
55. Certidão - requisitos de habilitação e qualificação mínima (0074309)
56. Justificativa - Razão da Escolha do Fornecedor - Inexigibilidade de Licitação (0074312)
57. Autorização Inexigibilidade Locação (0074313)
58. Ofício 25 (0074316)
59. Minuta do Contrato de Locação (0076808)
60. Anexo Agente de Contratação (0080001)
61. Ofício - Solicitação de Análise e Parecer Jurídico 1 (0080016)

No que se refere a designação de agentes públicos para desempenho das funções essenciais à execução lei, a matéria está tratada nos artigos 7º e 8º da Lei nº 14.133/2021. Nesse sentido, 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.

Prosseguindo, 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 11.246/2022, tratou de forma mais aprofundada sobre o princípio da segregação de funções, que já estava previsto no artigo 5º e 7º, §1º, da Lei nº 14.133/2021, sendo certo que o administrador deve cuidar para que tais normas sejam observadas ao longo da fase interna e externa da licitação.

No presente caso, foram juntados aos autos o documento de Instituição da Equipe da Planejamento da Contratação (0057460); Certidão de Atendimento ao Princípio da Segregação das Funções (0057463); Despacho Designação Gestor Contrato (0057467); Despacho Designação Fiscal Contrato (0057468); o Termo de Compromisso e Responsabilidade dos Fiscais do Contrato (0057470); e a Portaria - CEL de Nomeação da Coordenação de Licitações, de Agentes de Contratação e equipe de apoio (0080001).

## **RELATÓRIO**

### **2. ASPECTOS GERAIS**

Depreende-se que o objetivo deste Parecer Jurídico é analisar o Processo de Inexigibilidade para locação de imóvel na zona urbana de Marabá, destinado ao funcionamento da EMEF Elinda Simplício Costa, quanto a procedimento e suas bases jurídicas, certificando-se que se encontra de acordo com a legislação vigente para a contratação por este procedimento.

Cumprе esclarecer, também, que toda verificação desta assessoria jurídica tem por base as informações prestadas e a documentação encaminhada pelos órgãos competentes e especializados da Administração Pública.

### **3. FUNDAMENTAÇÃO**

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

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.

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.

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.

Cumprido 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.

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.”

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

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 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 direta, 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).

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 Contratos Administrativos: 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).

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.

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.”

Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei 8.666/93, mas que se adequa ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:

“11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um 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 frustre a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

Com a necessidade de justificar a escolha do imóvel, consta dos autos o Certificado de Inexistência de Imóvel Vago/Disponível (0058104), onde a Sra. Secretária Municipal de

Educação declara que para fins da contratação direta por inexigibilidade de licitação, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atenda ao objeto requerido.

### **3.2. DOS 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 14.133/2021 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.

a) 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 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)”.

Consta dos autos a avaliação prévia do bem, realizada, no âmbito desta Municipalidade, pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano – SDU, através do Parecer de Avaliação do Imóvel (0069998) e da Justificativa de Singularidade do Imóvel efetuada pela SEMED (0067496)

#### **b) Certificação da 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 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.”

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.

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.

Conforme já exposto acima, consta dos autos o Certificado de Inexistência de Imóvel Vago/Disponível (0058104), onde a Sra. Secretária Municipal de Educação declara que o município de Marabá não dispõe de imóvel na localidade para a finalidade pretendida.

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

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.

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, reforça-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.

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.

Com essa finalidade a SEMED apresenta a Justificativa de Singularidade do Imóvel (0067496), onde a Sra. Secretária Municipal de Educação declara que o imóvel é o único que atende a necessidade pretendida.

### 3.3. DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

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.”

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

#### **a) Documento de formalização da demanda**

Esmiçando 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.

Conforme se verifica nos autos Consta dos autos o Documento de Formalização de Demanda - DFD ALOJAMENTO (0057416), 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.

A SEMED também apresenta o Estudo Técnico Preliminar para a contratação pretendida (0064867), 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.

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 (0057473), 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.

Portanto, a SEMED observa o previsto na legislação.

#### **b) Da Segregação de funções**

Foram juntados aos autos o documento de Instituição da Equipe da Planejamento da Contratação (0057460); Certidão de Atendimento ao Princípio da Segregação das Funções (0057463); Despacho Designação Gestor Contrato (0057467); Despacho Designação Fiscal Contrato (0057468); o Termo de Compromisso e Responsabilidade dos Fiscais do Contrato (0057470); e a Portaria - CEL de Nomeação da Coordenação de Licitações, de Agentes de Contratação e equipe de apoio (0080001). **O Ofício - Solicitação de Análise e Parecer Jurídico nº 1/2024/SEPLAN-DGLC-AAT/SEPLAN-PMM (0073541) ressalta que “a designação do agente responsável pelo certame é de competência do Coordenador de Licitação, onde será realizado em momento oportuno, portanto o que recomendo a juntada do ato de designação nos autos.** Grifamos.

#### **c) Estimativa de despesas**

Com relação a estimativa de despesas, a SEMED apresenta o Relatório de Avaliação do Imóvel (0064885), documento que baseia a Solicitação de Despesa - ASPEC (0073624), e, via de consequência, a despesa a ser efetivada.

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.

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.

**d) Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos**

No que tange aos pareceres jurídicos, 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 os pareceres técnicos necessários foram acostados aos autos, 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 14.133/2021. 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.

**e) Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido**

Concernente à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, consta dos autos o Parecer Orçamentário 519 LOCAÇÃO DE IMÓVEL (0073849) e a Declaração de Adequação Orçamentária (0074308), com a declaração de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

**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.

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).

**f) Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária**

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.”

Tendo em vista que o objeto comercial 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 nº 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).

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, cujas certidões se encontram nos autos (itens 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 34, 35, 36 e 37 do relatório), **que deverão ter sua validade e autenticidade verificadas pelo responsável pela contratação antes de sua assinatura.**

**Considerando que o art. 68, IV, da Lei nº 14.133/2021, prevê a habilitação de regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei. Recomendo a juntada do CRF do FGTS ou que seja justificada expressamente, a ausência de apresentação do referido documento.** Grifamos.

Consta ainda dos autos, o Estatuto Social da locadora (0057679), bem como toda a documentação pessoal necessária do representante e procurador da instituição (itens 28, 29, 30, 32, 33, 38, 39 e 40 do relatório).

#### **g) Razão de escolha do contratado**

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).

Em atendimento ao requisito, se encontra nos autos a Proposta do Fornecedor (0057626), onde a proprietária do imóvel, apresenta o valor para a locação do imóvel e o período de vigência (12 meses), o que foi aceito pela SEMED.

Consta dos autos Registro/Certidão Título de Enfitese (0057697), relativo à titularidade do imóvel.

#### **h) Justificativa de preços**

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 (0069998), quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado, que atendem a necessidade da Administração Pública.

#### **i) Autorização da autoridade competente**

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.

Em relação a solicitação de Locação, esta vem autorizada pela Secretaria Municipal de Educação em decorrência de sua autonomia administrativa e financeira conferida pela Lei Municipal nº 17.7671/2017 alterada pela Lei Municipal nº 17.767/2017, documentos juntados aos autos (itens 4 e 5 do relatório), e vem acompanhado da Portaria de Nomeação da Secretária (item 6 do relatório).

### **3.4. Outros documentos importantes para a instrução processual**

Reportando-se ao acima exposto, no que se refere a comprovação da propriedade do imóvel, consta dos autos a Registro/Certidão Título de Enfitese (0057697), **atestando a posse do imóvel em questão pelo locador**, desde o ano de 1.997.

Em que pese a apresentação do documento acima referido, entendemos importante a juntada aos autos da matrícula do imóvel a ser locado **ou que seja justificada a ausência de apresentação da certidão, constando a propriedade em nome da pessoa (física) contratada, pela Secretaria demandante.**

### **3.5. Do prazo de vigência e prorrogação do contrato de locação com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021**

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

A mera participação de ente da Administração em uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de Direito Público. É o caso dos contratos privados praticados pela Administração, que se diferem dos contratos administrativos propriamente ditos.

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)

Considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), aplica-se a regra disposta no seu

artigo 3º de que “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Todavia, em paralelo ao disposto no art. 106 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que prevê que a Administração poderá celebrar contratos com prazo de **até 05 (cinco) anos** nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, entende-se pela adoção de prazo máximo similar. Nesse caso, a autoridade competente deve atestar a maior vantajosidade econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual, bem como o atesto, no início da contratação e de cada exercício, da existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção.

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.

Esses contratos, por serem considerados contínuos, poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a **vigência máxima decenal**, desde que haja previsão no contrato e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

Apesar de o 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.

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.

### **3.6. Dos reajustes**

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.

Portanto, a princípio, recomenda-se a adoção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo –IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, uma vez que melhor representa a inflação oficial no país. Conforme consta da Cláusula Oitava – Reajuste (Art. 92, V), item 8.2.

### **3.7. Da divulgação da contratação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) como condição de eficácia do contrato de locação e seus aditamentos**

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).

## **4. DA MINUTA PADRÃO**

Com relação ao Contrato de Locação em que o Poder Público seja locatário a previsão contida no art. 95 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é a seguinte:

“Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:

I - dispensa de licitação em razão de valor;

II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

§ 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 92 desta Lei.

§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).”

Considerando-se, pois, que o contrato de locação com o Poder Público não consubstancia uma das exceções à obrigatoriedade do contrato, entendemos necessário e salutar a celebração de contrato formal entre as partes, dispondo acerca de seus direitos e deveres.

Segundo o art. 92 da Lei 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.

(...).”

Os contratos individualizam relações jurídicas específicas, razão pela qual as minutas devem considerar as peculiaridades de cada caso, devendo contemplar cláusulas suficientes para detalhar o objeto, seu custo, os prazos, as obrigações envolvidas, as condições de execução e etc.

Com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, consta dos autos a Minuta de Contrato de Locação (0076808), onde no preâmbulo qualifica as partes, e suas cláusulas apresentam de forma clara e precisa: CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO (ART. 92, I E II), CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO, CLÁUSULA TERCEIRA – DO MODELO DE EXECUÇÃO (ART. 92, IV, VII E XVIII), CLÁUSULA QUARTA – GESTÃO 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 LOCATÁRIO (ART. 92, X, XI E XIV), CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (ART. 92, XIV, XVI E XVII), CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (ART. 92, XII) – (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).

Ainda quanto ao prazo de vigência, **a minuta prevê que será de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021. Todavia, para fins de melhor compreensão e adequação aos dispositivos legais, recomendamos seja a minuta alterada para constar prorrogável por até 05 (cinco) anos.** Ademais, que a prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem 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.

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

## 5. DA PUBLICAÇÃO

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.

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).

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).

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.”

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.

## 6. 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 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.** Grifamos.

## 7. CONCLUSÃO

Ante o exposto, temos como admissível juridicamente a celebração de contrato de locação de imóvel por Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, **desde que observadas as recomendações acima**, opino de forma **FAVORÁVEL** ao prosseguimento do Processo nº 050505382.000009/2024-37, formalizado no Sistema Eletrônico de Informações (SEI) quanto a Contratação por Inexigibilidade, cujo objeto se refere a locação de imóvel para funcionamento da EMEF Elinda Simplício Costa, nesta cidade, pelo prazo de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do Contrato, observadas as formalidades legais e atendido o interesse público, **devendo a presente Inexigibilidade, ser divulgada no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), nos termos previstos no art. 94, da Lei nº 14.133/2021, e nos demais meios mencionados na Minuta de Contrato.**

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 do Procurador-Geral do Município.

Marabá-PA, 26 de agosto de 2024.

*Documento assinado eletronicamente*  
**Alexandre Lisboa dos Santos**  
**Procurador do Município de Marabá**  
**Portaria nº 861/2001-GP**



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Lisboa dos Santos, Procurador(a) Municipal**, em 26/08/2024, às 16:45, 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: 7287144181078742117



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](https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0089134** e o código CRC **413B6600**.

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

[progem@maraba.pa.gov.br](mailto:progem@maraba.pa.gov.br), 3322-4666 - Site - [maraba.pa.gov.br](http://maraba.pa.gov.br)

**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505382.000009/2024-37

SEI nº 0089134



**Prefeitura Municipal de Marabá**  
**Procuradoria-Geral Do Município**  
**Gabinete Procurador-Geral**

**DESPACHO DE APROVAÇÃO Nº 300/2024/PROGEM-PG/PROGEM-PMM**

Processo nº 050505382.000009/2024-37

**Assunto:**

Aprovo o **PARECER Nº 340/2024/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.

Restitua-se os autos à DGLC, visando providências subsequentes.

Marabá-PA, 26 de agosto de 2024.

*Documento Assinado Eletronicamente*

**Absolon Mateus de Sousa Santos**

Procurador Geral



Documento assinado eletronicamente por **Absolon Mateus de Sousa Santos, Procurador Geral**, em 26/08/2024, às 16:58, 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: 7287143060175297441



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](https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0089163** e o código CRC **D8D5413F**.

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

absolon.santos@maraba.pa.gov.br, 3322-4666 - Site - maraba.pa.gov.br

**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505382.000009/2024-37

SEI nº 0089163