



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO  
Procuradoria Geral do Município

---

**PARECER JURÍDICO Nº 273/2024**

**08/08/2024.**

**REFERÊNCIA:** MEM. Nº 334/2024 – SMS.

**REQUERENTE:** DIRETOR GERAL DO DEPARTAMENTO DE COMPRAS.

**ASSUNTO:** CONTRATAÇÃO DIRETA / INEXIGIBILIDADE.

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL;

**VALOR:** R\$ 72.000,00;

**PROCURADOR:** ANTONIO PEREIRA DOS SANTOS JÚNIOR, OAB/PA nº 25.668 – PORT. 223/2022/GPM, aj.procurador@gmail.com.

CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE. LEI 14.133/21. PROCEDIMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DO CEO. COTAÇÃO. AVALIAÇÃO TÉCNICA. POSSIBILIDADE. CONDIÇÕES.

## 1. DO RELATÓRIO

Trata-se de uma solicitação de Parecer opinativo sobre a possibilidade de celebração de contrato de locação, por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

O imóvel escolhido pela Administração Pública de Redenção/PA se encontra localizado na rua Henrique Timóteo, s/n, Lt. 09, Qd. 61, núcleo urbano, Redenção/PA, cujas especificações técnicas se encontram no procedimento administrativo.

A Administração Pública Municipal pretende locar o imóvel para funcionamento do CEO – Centro de Especialidades Odontológicas em atendimento as demandas da Secretaria Municipal de Saúde.

O processo licitatório fora formalizado sob o nº 062/2024, inexigibilidade nº 006/2024, Quadro de Cotação nº 1113/2024. O valor estimado de contratação é de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), pelo período de 12 (doze) meses.

Eis o relatório necessário. Segue o pronunciamento.



## 2. DO MÉRITO

### 2.1. DAS NORMAS GERAIS

Cuida-se de examinar a locação de imóveis de terceiros por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021:

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

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Diferentemente da sistemática da Lei nº 8.666/93, em que a locação de imóveis era prevista como uma das hipóteses de dispensa de licitação (art. 24, X), a nova lei de licitações e contratações públicas previu como regra a realização de licitação prévia para a celebração de tal espécie contratual:

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

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

Podemos lembrar que desde a regência da lei 8.666/93 o Tribunal de Contas da União já se manifestava favorável e recomendava a contratação direta apenas quando comprovado que um único imóvel seria capaz atender as necessidades administrativas de instalação e de localização era aquele



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO  
Procuradoria Geral do Município

---

escolhido pela Administração (AC nº 1.340/09, Plenário; AC nº 5.281/10, da 1ª Câmara; AC nº 2.025/2010, 2ª Câmara).

Logo, percebemos que o novo regime legal apenas positivou o entendimento já trilhado pela jurisprudência administrativa.

Válido destacar que o presente opinativo se destinará a analisar os pressupostos e requisitos objetivos de locação de imóveis pelo Poder Público para consecução de suas finalidades.

Nesse diapasão, podemos concluir, *a priori*, que a escolha da Administração pela contratação direta na modalidade de inexigibilidade não encontra óbice legislativa, bem como não cabe a este órgão jurídico dizer o que é ou não necessidade administrativa, pois isso é afeto a discricionariedade do gestor, cabendo a esta PGM analisar os aspectos objetivos do procedimento e sua subsunção a norma legal.

O que trataremos a seguir.

## 2.2. DO EXAME

Passando a tratar da instrução processual, destaca-se que a Lei nº 14.133/2021 elencou os documentos que devem estar presentes nos processos de contratação direta, vejamos:

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

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO  
Procuradoria Geral do Município

---

- 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.

No âmbito do município de Redenção a NLLC é regulamentada pelo Decreto nº 18/2024 que, em seu art. 104, descreve os documentos os documentos que deverão instruir a contratação direta, sendo eles:

**Art. 104.** O processo de contratação direta deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I – DFD;
- II – ETP;
- III – estimativa de despesa;
- IV – justificativa de preço;
- V – justificativa para contratação direta;
- VI – autorização do Prefeito Municipal;
- VII – razão da escolha do contratado quando não for utilizada a dispensa eletrônica por inviabilidade técnica ou por desvantagem para a Administração;
- VIII – documentos comprobatórios dos requisitos de qualificação e habilitação;
- IX – TR ou projeto básico, conforme o caso;
- X – minuta do contrato, se for o caso;
- XI – consulta prévia da relação de empresas suspensas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública municipal;
- XII – demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- XIII – parecer do respectivo Controle Interno;
- XIV – parecer da Procuradoria Geral do Município;
- XV – termo de homologação.

**Parágrafo único.** Quando em meio físico, o processo deverá ser autuado cronologicamente e numerado de forma sequencial.

Adiante são apresentadas as etapas que compõem o processo de contratação direta previsto no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, cuja observância deve ser verificada pelo órgão de apoio jurídico para fins de examinar a regularidade jurídico-formal do processo.

- a) Documento que formaliza a demanda emitido pelo setor requisitante da contratação (art. 72, I, da Lei nº 14.133/2021 e art. 104, I, do Decreto Municipal nº 18/2024).



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO  
Procuradoria Geral do Município

---

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

Neste feito o DFD se encontra em fls. 01/03 cujo signatário é a Sra. Mayara Alves de Oliveira (Diretora de Média e Alta Complexidade), que justifica a necessidade de seu departamento no item 5 do referido documento. Destacando que o CEO oferece uma gama de serviços, incluindo endodontia, periodontia, entre outros. Destaca também que inexistem imóveis públicos aptos a atender essa necessidade, inclusive em fls. 04 há certidão neste mesmo sentido.

b) Estudo Técnico Preliminar (art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/21 c/c art. 104, II, do Decreto nº 18/2024).

O Estudo Técnico Preliminar, dentre outras avaliações, permitirá que seja realizado um levantamento de mercado para prospecção das alternativas possíveis e de seus custos e consequências, de modo a conduzir a um negócio jurídico que melhor atenda à necessidade administrativa em termos de eficiência e economicidade.

Nestes autos, o ETP se encontra em fls. 07/13, não havendo vícios aparentes nesta fase, pelo contrário, descreve uma solução à necessidade que a Administração possui e atesta a viabilidade da contratação, razão pela qual podemos prosseguir. Desde já, cumpre mencionar que o referido documento além de ser uma peça técnica, é um ato administrativo incumbido a servidores que serão responsáveis por eventuais vícios, até porque o ETP possui especificações técnicas que fogem da *expertise* deste órgão jurídico.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO  
Procuradoria Geral do Município

---

c) Da Estimativa de Despesa, Justificativas de Preço, Contratação Direta e Autorização do Prefeito Municipal (art. 72, II, Lei 14.133/21 c/c art. 104, IV a VI e XII/XIII, Decreto Municipal 18/2024).

A estimativa de despesa obviamente busca assegurar a viabilidade orçamentária disponível, zelando pela demonstração que o valor orçamento e eventualmente contratado poderá ser cumprido e os preços são compatíveis com o mercado.

Neste bordo, observa-se que há certificação do departamento de finanças informando a existência de recursos orçamentários suficientes para cumprimento da obrigação (fl. 15).

Entre as fls. 16/47, verifico que foram anexados: Mapa de Riscos, Certidão de Vantajosidade, Termos de Justificativa de Contratação Direta. Em resumo, destacam a singularidade do imóvel, suas características, as necessidades da Administração e justificativa de preço, onde declara que o preço estimado do aluguel mensal se encontra dentro da realidade do mercado.

Em análise do Controle Interno Municipal (fls. 84/88), este concluiu que o procedimento está revestido das formalidades legais.

Avancemos.

d) Termo de Referência (art. 6º, XXIII, da Lei 14.133/2021 c/c art. 104, IX, Decreto Municipal 18/2024).

O Termo de Referência já encontrava seu conceito disposto pela regra anterior e por vezes confundido com o Projeto Básica, tendo a jurisprudência já entendia que deveria ser empregado na contratação de bens e serviços comuns (AGA nº 1999904010133909/PR. DJ 01/09/99 - 3ª Turma).

Na NLLC houve essa definição específica do TR e seus quesitos no art. 6º, XXIII c/c art. 40, §1º; nestes autos, o referido documento se encontra em fls. 36/47.



e) Das Condições de Habilitação.

Lembrando que toda PF ou PJ que for contratar com a Administração Pública deve cumprir certos requisitos de habilitação. A comprovação dessa aptidão para contratar com o Poder Público se faz mediante a apresentação dos documentos de habilitação jurídica e de regularidade fiscal, trabalhista e em relação ao FGTS, bem como a consulta ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis), Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep) e cadastros locais de suspensão, impedimento ou inidoneidade (arts. 72, inciso V, 68 e 69 da Lei n. 14.133/21 c/c art. 91, §4º, da Lei n. 14.133/21).

Nesse ponto, destaco que as Declarações e Certidões Habilitatórias se encontram fls. 65/75;

A respeito dos documentos apresentados, deve ser certificada de regularidade do imóvel perante o fisco municipal, quanto aos tributos incidentes sobre a propriedade.

### 3. DA CONCLUSÃO:

Visto o exposto, esta Procuradoria Geral do Município se manifesta favoravelmente ao prosseguimento do feito para celebração do contrato de locação, desde que cumpridas as formalidades legais subsequentes e também sejam supridas as seguintes condições:

- a) Sejas certificada regularidade do imóvel perante o fisco municipal (art. 68, II, NLLC);
- b) Sejam atualizadas as certidões que porventura venceram no decorrer deste processo, com a certificação da manutenção das condições de habilitação;

Recomendo que ocorrendo novas necessidades de locação em que o imóvel já esteja locado por esta Administração Pública, se verifique a possibilidade de simples prorrogação contratual, caso não haja qualquer impedimento legal.

É o Parecer, **SALVO MELHOR JUÍZO.**



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO**  
**Procuradoria Geral do Município**

---

Redenção, 08 de agosto de 2024.

**ANTONIO PEREIRA DOS SANTOS JUNIOR**  
PROCURADOR JURÍDICO – MATR. 104171  
PORTARIA 223/2022 - OAB/PA 25.668