



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

PARECER JURÍDICO Nº 079/2024/PGM/PMNR

REFERÊNCIA: PROCESSO 6.2024-010SMSS.

INTERESSADO INTERNO: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

INTERESSADO EXTERNO: MARCOS ALVES PIMENTEL.

ASSUNTO: ANÁLISE DE PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE.

NOVO REPARTIMENTO, 25 DE JUNHO DE 2024.

EMENTA: DIREITO PÚBLICO - ADMINISTRATIVO – CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO CAPS – CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL E DO CTA – CENTRO DE TESTAGEM E ACONSELHAMENTO, O REFERIDO IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO NA RUA BAHAMAS, QUADRA B, LOTE 04-A, BAIRRO VALE DO SOL II NA CIDADE DE NOVO REPARTIMENTO - PA – INEXIGIBILIDADE – ART. 74, V, LEI 14.133/2021 – POSSIBILIDADE.

I - RELATÓRIO

1. Instaurou-se processo administrativo visando a contratação de pessoa física para locação de 01 (um) Imóvel para instalação e funcionamento do CAPS – Centro de Atendimento Psicossocial e do CTA – Centro de Testagem e Aconselhamento, o referido imóvel está localizado na Rua Bahamas, Quadra B, Lote 04-A, Bairro Vale do Sol II, na cidade de Novo Repartimento – PA.
2. Compõem os autos do processo administrativo:
 - a) Ofício nº 0407/2024 – SMSS-GS;
 - b) Documento de Oficialização de Demanda – DFD;
 - c) Proposta de Preços e documentos do proprietário do imóvel;
 - d) Laudo de Avaliação do Imóvel;
 - e) Certificação da inexistência de imóveis públicos para locação;
 - f) Justificativa de Inexigibilidade de Licitação;
 - g) Solicitação de Desps



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

- h) Autorização para abertura de Processo Administrativo;
 - i) Termo de Instauração de Processo Administrativo;
 - j) Despacho protocolar interno;
 - k) Portaria de nomeação do agente de contratação;
 - l) Estudo Técnico Preliminar;
 - m) Termo de Referência;
 - n) Pedido de dotação orçamentária e manifestação de recursos orçamentárias;
 - o) Despacho do Setor Contábil certificando a adequação financeira e orçamentária da despesa e declaração da Gestora ratificando tal informação e Autorizando a deflagração do processo;
 - p) Portaria de nomeação do agente de contratação e equipe de apoio;
 - q) Autuação;
 - r) Certificados da Agente de Contratação;
 - s) Notificação para apresentação da documentação para habilitação;
 - t) Juntada de documentos de habilitação;
 - u) Processo de Inexigibilidade de Licitação;
 - v) Minuta do contrato.
3. No que importa, é o relatório.

II - FUNDAMENTAÇÃO

4. É cediço que as obrigações das contratações públicas se subordinam ao regime das licitações e possui raiz constitucional, como preconizado no inciso XXI do art. 37 da Carta Magna.
5. A matéria foi regulamentada pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021), que excepcionou a regra da licitação em duas espécies de procedimentos: a) dispensa de licitação (art. 75); e b) inexigibilidade de licitação (art.74).
6. O processo em análise tem por objeto a contratação de pessoa física para locação de 01 (um) Imóvel para instalação e funcionamento do CAPS – Centro de Atendimento Psicossocial e do CTA – Centro de Testagem e Aconselhamento, o referido imóvel está



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

localizado na Rua Bahamas, Quadra B, Lote 04-A, Bairro Vale do Sol II, na cidade de Novo Repartimento – PA, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento.

7. Desse modo legislação licitatória aplicada prevê a inexigibilidade da contratação do objeto em tela, veja-se:

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.

§ 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.

8. O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a contratação cujas características sejam “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”, que é o caso em tela, visto que somente o presente imóvel dispõe das características almejadas para suprir o interesse público, de acordo com as características técnicas apensada aos autos.

9. Ressalta-se a importância 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.

10. Dessa forma, colhe-se, do Documento de Formalização de Demanda – DFD, Certificado da Inexistência de Imóveis Públicos para locação, Justificativa de inexigibilidade, Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência, que a razão da escolha



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

do imóvel em comento é decorrente de suas características, singularidade do imóvel e vantajosidade.

11. Sua localização e principalmente suas repartições mais adequadas para o funcionamento do CAPS e CTA, para fins de atender as necessidades de saúde mental dos pacientes, bem como oferecer ações de prevenção e promoção de saúde no âmbito das doenças infecciosas.

12. Consoante Laudo de Avaliação e Certificado da Inexistência de Imóveis Públicos para locação, verifica-se a vantajosidade e singularidade da locação em tela.

13. Assim, à luz dessa informação eminentemente técnica, que foge à competência deste órgão consultivo, parece-me devidamente ajustado o presente caso à hipótese de inexigibilidade, dada a inviabilidade fática de competição, na exata dicção do art. 74, inc. V, da Lei n.º 14.133/2021.

14. Ademais, o às exigências constantes dos incisos do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021, a razão da escolha do fornecedor se deve à condição de inviabilidade de competição. E, no que se refere à justificativa de preço, o Laudo de avaliação técnica evidencia a localização privilegiada do imóvel, com estrutura física e valor estimado no período de (12) doze meses no valor total de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais) são capazes de atender ao interesse da Administração.

15. Veja que o título de domínio do imóvel se encontra da esposa do pretenso contratado, **Senhora Beth Gleibe Rosa de Araújo**, ocorre o regime de casamento do casal é de comunhão parcial de bens, de modo que o referido bem imóvel também se insere no patrimônio do Sr. Marcos Alves de Araújo.

III – Da Regularidade Jurídica, Fiscal e Trabalhista e demais requisitos legais

16. Referente à pessoa, física ou jurídica, a ser contratada, deve a Administração se certificar de que a futura contratada possui a necessária aptidão jurídica para a ser contratada, nos termos da lei.

17. A verificação quanto à possibilidade jurídica de se contratar determinada pessoa é realizada por meio de aferição quanto aos requisitos de habilitação dispostos em lei. Nesse sentido, no que tange aos processos de contratação direta, a Lei nº 14.133/2021 assim dispõe:



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

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:

[...]

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

18. O artigo 62 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, esclarece o conceito de habilitação:

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

- I - jurídica;
- II - técnica;
- III - fiscal, social e trabalhista;
- IV – econômico-financeira.

19. Nesse ponto, registre-se, por relevante, que a habilitação jurídica deve ser limitada à comprovação de existência jurídica da pessoa e, quando for o caso, de autorização para o exercício da atividade que se pretende dela contratar.

20. Lado outro, imprescindível, em regra, a comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista da contratada, nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133/2021. Vejamos:

Art. 68. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

I - a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II - a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV - a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V - a regularidade perante a Justiça do Trabalho;

VI - o cumprimento do disposto no [inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal](#).

§ 1º Os documentos referidos nos incisos do **caput** deste artigo poderão ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do licitante, inclusive por meio eletrônico.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

§ 2º A comprovação de atendimento do disposto nos incisos III, IV e V do **caput** deste artigo deverá ser feita na forma da legislação específica.

21. Acerca dos requisitos de habilitação (inciso V), parece não haver maiores dificuldades. São aqueles exigidos de todo aquele que opta por participar de uma licitação/contratação pública e que se encontram previstos nos arts. 62 e ss. da Lei nº 14.133/2021, no presente caso, verifica-se que não restaram anexados aos autos os documentos que comprovam a regularidade fiscal e trabalhista, devendo serem acostados.

22. Ao final, ainda, deve ser apresentada a autorização da autoridade competente para a contratação e realização da despesa por inexigibilidade, a qual deve ser instruída com despacho motivado e mantida à disposição do público em sítio eletrônico oficial (art. 72, VIII e parágrafo único, da Lei n. 14.133/21).

23. Por fim, é necessário conferir a devida publicidade ao ato da autoridade competente que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato. E o meio eleito pela Lei nº 14.133/2021 para instrumentalizá-la compreende o sítio eletrônico oficial (art. 72, parágrafo único).

24. Assim, conforme todo o exposto, é certo que, desde que cumpridos os requisitos exigidos pela lei, a contratação poderá ser enquadrada enquanto hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do caput, do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021.

IV – Da Análise da Minuta do Instrumento Contrato

25. A minuta de termo de contrato foi juntada aos autos e reúne as cláusulas e condições essenciais exigidas nos instrumentos da espécie, senão vejamos.

26. O artigo 92 da Lei nº 14.133, de 2021, trata dos requisitos a serem observados por ocasião da elaboração da minuta de termo de contrato, sendo que o artigo 25, seu §1º, expressamente autoriza a utilização de minuta padronizada de termo de contrato, nas situações em que o objeto assim permitir, *in verbis*:

Art. 92. São necessárias 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;



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

- 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 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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

27. Nessa senda, verifica-se que a minuta do contrato, como dito, preenche os requisitos legais.

V - CONCLUSÃO

28. Esta Procuradoria-Geral, com fulcro em todo exposto, **opina favorável** a contratação por inexigibilidade de pessoa física para locação de 01 (um) imóvel para instalação e funcionamento do CAPS – Centro de Atendimento Psicossocial e do CTA – Centro de Testagem e Aconselhamento, o referido imóvel está localizado na Rua Bahamas, Quadra B, Lote 04-A, Bairro Vale do Sol II, na cidade de Novo Repartimento-PA, na forma delineada alhures.

Recomenda-se:

- a) Que sejam acostadas as certidões que comprovam a regularidade fiscal e trabalhista, tendo em vista, que não foram anexadas nos autos;
- b) 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; e,
- c) Certifique o cumprimento do art.74, §5º¹ da Lei Nova de Licitações;
- d) Que seja apresentada proposta atualizada.

29. É o parecer, salvo melhor juízo de superior hierárquico. (08 laudas)

29. Novo Repartimento, 25 de junho de 2024.

Ezequias Mendes Maciel

Procurador Geral Adjunto

Portaria nº.: 1.734/2021-GAB/PMNR

OAB/PA 16.567

¹ § 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.