



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO Nº 75/2025

PROCESSO Nº 2602002/2025/PMC

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA EQUIPE DO INSTITUTO DE TERRAS DO PARÁ.

INEXIGIBILIDADE Nº 015/2025

À Senhora Secretária de Suprimentos e Licitações,

RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo acima identificado que encaminha, para análise e manifestação desta Procuradoria Jurídica, nos termos da interpretação sistêmica do art. 53, caput, da Lei nº 14.133/2021.

Por meio do documento de formalização de demanda-DFD foi solicitada a locação do imóvel com o objetivo de sediar as instalações da Base de Apoio da Equipe técnica do ITERPA, que atuará na realização da REURB Urbana e rural.

Foi informado que o imóvel está em bom estado de conservação e situado em zona urbana central, possuindo área construída de aproximadamente 250,00 m², distribuída em dois terrenos com área total de cerca de 391,00. O imóvel apresenta a seguinte estrutura:

1º pavimento: garagem e depósito

2º pavimento: quatro quartos (sendo dois deles suítes), dois banheiros sociais, sala de estar, cozinha, área de serviço e entre outras características constantes nos autos do processo. No estudo técnico preliminar consta justificativa atualizada para locação.

Os autos do processo se encontram regularmente formalizado e instruído observando as diretrizes dispostas na Lei Federal nº 14.133/2021, com a seguinte documentação:

- a) Termo de abertura do processo (fls.02);
- b) Ofício interno nº062/2025-SEPLAGE (fls.03);



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

- c) Ofício interno nº066/2025-SEHAB (fls.04);
- d) Declaração de inexistência de imóveis vagos e declaração de não existência de prédio público com especificação necessária para funcionamento do ITERPA (fls. 06);
- e) Documento de Formalização de Demanda-DFD (fls.07 a 10);
- f) Laudo de técnico de vistoria do local, levantamento fotográfico, laudo técnico de engenharia e Estudo técnico preliminar-ETP (fls. 11 a 28);
- g) Proposta de locação do imóvel (fls.30);
- h) Termo de referência (fls. 31 a 36);
- i) Solicitação e Dotação Orçamentária (fls.38 a 40) na seguinte classificação:

13.13 - SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Classificação Econômica: 16.482.0042 2.143 - Gestão de Regularização Fundiária

Elemento da Despesa: 3.3.90.36.00 - Serviços de Terceiros PF

Subelemento da Despesa: 3.3.90.36.15 - Recursos não vinculados de Impostos

Fonte de Recursos: 15000000 - Recursos não vinculados de Impostos.

- j) Declaração de adequação orçamentária e Autorização do Prefeito (fls. 40 e 41);
- k) Termo de Autuação do Processo (fls.42);
- l) Carta de Convocação e Documentos regulares do imóvel e proprietária (fls.43 a 58);
- m) Justificativa de Inexigibilidade (fls. 59 a 63);
- n) Minuta do Contrato (fls. 64 a 69);
- o) Certidão juntada (fls. 70 a 74);

É o breve relatório. Passamos ao parecer.

PARECER



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Inicialmente, cabe esclarecer que o âmbito de análise deste parecer cinge-se apenas às questões de caráter eminentemente jurídico, ao administrador Público cabe a análise dos aspectos relacionados à conveniência e oportunidade da contratação que compõem a parcela de discricionariedade que norteia a sua atuação, cabendo-lhe decidir, dentre a ampla gama de opções, quais os melhores meios técnicos de dar cumprimento às reivindicações concretas do serviço público, bem como justificar devidamente a decisão adotada.

O processo necessita de análise acerca da possibilidade locação de imóvel para fins não residenciais.

DA INEXIGIBILIDADE

A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia e a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração, devendo ser processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

Enquanto os particulares têm ampla liberdade para contratar, a Administração Pública só poderá exercitar esse direito cumprido determinadas formalidades legais contidas na Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

A regra é que a Administração Pública realize suas contratações utilizando-se do processo de licitação. Contudo, há casos em que pode haver contratação direta pelo Poder Público, ocorrendo dispensa de licitação ou inexigibilidade.

O instituto da licitação, consagrado pela Constituição da República de 1988, materializado pela Lei nº 14.133/2021, é o meio através do qual o Estado, em todas as suas esferas, realiza suas contratações, seguindo os princípios basilares do direito administrativo.

A Constituição Federal no art. 37, inciso XXI, possibilitou o surgimento de hipóteses excepcionais, desde que sejam dotados de parâmetros de razoabilidade e de princípios constitucionais.



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

As situações de dispensa e inexigibilidade devem ocorrer em caráter excepcional, já que as hipóteses previstas nos artigos 74 e 75 da Lei de Licitações configuram exceção ao princípio da obrigatoriedade de licitar.

Com efeito, a lei não poderia deixar de ressaltar algumas hipóteses que, pela sua particularidade, não se compatibilizam com o rito e a demora do processo licitatório.

A ressalva à obrigatoriedade, diga-se de passagem, já é admitida na própria Constituição, a teor do que estabelece o art. 37, inciso XXI.

Na inexigibilidade a contratação direta ocorre por ser impossível a competição ínsita à licitação.

Há inexigibilidade quando é inviável a competição entre ofertantes, seja porque só um fornecedor ou prestador de serviços possui a aptidão para atender a interesse público, **seja porque fazia face às peculiaridades o objeto contratual pretendido pela Administração.**

Por esse motivo, o legislador elencou as três principais hipóteses, em caráter exemplificativo, permitindo ao agente que, diante do caso concreto, reconhecendo a inviabilidade de competição, promova a contratação direta.

A contratação pretendida encontra embasamento legal no art. 74, inciso V, § 5º, inciso I a III da Lei nº 14.133/2021, abaixo transcritos:

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;



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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

Neste diapasão, para que haja licitude da contratação arrimada no dispositivo legal supramencionado deve-se atender ao disposto na legislação.

Compulsando os autos verifica-se o preenchimento dos requisitos, através dos documentos seguintes documentos:

- a) Certificado de inexistência de imóvel do Município vago e disponível que atenda no momento a secretaria (fl. 06), de lavra do Coordenador de Patrimônio, Sr. Arlindo Santiago Miranda;
- b) Laudo de vistoria de imóvel para locação com pesquisa de mercado, relatório fotográfico, (fls. 11 a 23), assinado pelo engenheiro Lucca da Cruz Ferreira;
- c) Estudo Técnico Preliminar – ETP (fls. 24 a 28), assinado pela Secretária de Planejamento e Gestão, Sra. Rione Schesquine Heringer Martins;
- d) Justificativa da inexigibilidade com justificativa da contratação (fls. 59 a 63), de lavra da servidora Isabel Greyce do Nascimento Franco.

Sendo assim, diante o cumprimento dos requisitos necessários não há óbice à locação por inexigibilidade.

É importante mencionar que, a referida empresa apresentou certidão relativa a tributos Municipais positiva com efeitos de negativa, o que não a inabilita, pois isso significa que a empresa está com o seu débito parcelado perante a Secretaria Municipal de Finanças e, portanto, a exigibilidade do crédito tributário está suspensa, o que dá plena condições da empresa participar do certame licitatório (TCU Acórdão 117/2024 – Plenário).

DA ANÁLISE DA MINUTA DE CONTRATO



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Contrato administrativo é todo e qualquer ajuste celebrado entre órgãos ou entidades da Administração Pública e particulares, por meio do qual se estabelece acordo de vontades, para formação de vínculo e estipulação de obrigações recíprocas.

A minuta contratual na cláusula primeira dispõe sobre a fundamentação legal que rege o contrato, assim como menciona os instrumentos que o vinculam.

A cláusula segunda dispõe sobre o objeto e, na cláusula terceira a sua destinação.

A lei nº 14.133/2021, no artigo 89, § 2º dispõe que:

“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”.

Na minuta acostada aos autos do processo administrativo nº **2602002/2025/PMC**, o mandamento foi devidamente cumprido, sendo estabelecido na Cláusula oitava.

O detalhamento do objeto e suas características encontram-se detalhados na cláusula primeira, fazendo menção ao laudo de vistoria e avaliação, atendendo aos incisos I e II, do artigo 92.

Nas cláusulas oitava constam as obrigações do contratante e da contratada, atendendo ao disposto nos incisos X, XI, XIV, XVI e XVII.

Quanto ao valor global do contrato, será de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), para o período de 24 (vinte e quatro meses), sendo o valor mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) há disposição na cláusula sexta o que atenderá ao previsto no inciso V.



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

No que se refere às condições de pagamento e reajuste de valor, a forma consta na cláusula acima supracitada.

A dotação orçamentária prevista para custear o pagamento do contrato se encontra prevista na cláusula quinta, atendendo ao disposto no inciso VIII.

A cláusula nona dispõe acerca das infrações e multa para os casos de inexecução total ou parcial do contrato.

Na cláusula décima primeira consta os motivos que podem ensejar uma rescisão/extinção contratual.

A legislação que será aplicada aos casos omissos há previsão na cláusula décima segunda, atendendo ao disposto no inciso III.

A cláusula décima terceira dispõe sobre a fiscalização do contrato e na cláusula décima quarta trata da publicação no portal nacional de contratação pública.

Por fim, a cláusula décima sexta trata do foro se ocorrer eventual demanda judicial decorrente do contrato.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, ressaltando-se o caráter opinativo deste parecer, e que os aspectos de conveniência e oportunidade não estão sujeitos ao crivo desta assessoria Jurídica, a teor do previsto no art. 74, inciso V, §5º, incisos I a III da Lei nº 14.133/2021 e, tendo a previsão de recursos orçamentário, opina-se pela efetivação da contratação por inexigibilidade e pela aprovação da minuta.

Ressalta-se, que deve ser observado no ato de elaboração do contrato de locação os valores mensais e globais, bem como conter a indicação precisa do endereço do imóvel, e a destinação do imóvel que será para atender a base da equipe técnica do ITERPA. Além disso, deve ser providenciado e acostado nos autos do processo:

- a) A publicação da portaria de designação de fiscal de contrato e,

Por fim, deve ser observado a fase posterior ao processo de contratação, devendo ser acostado nos autos deste processo, pelo fiscal do contrato, a nota de empenho e o comprovante de pagamento, para efeito de ser observada a documentação exigida para efeitos de prestação de contas.



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

É o parecer de caráter meramente opinativo que submete à aprovação e decisão superior, S.M.J.

Castanhal/Pa, 07 de Abril de 2025.

Stephanie Menezes
OAB/PA Nº 19.834
Procuradora Municipal