



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO Nº 260/2025

PROCESSO Nº 0605003/2025/SUPRI/PMC

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CASA DA MULHER EMPREENDEDORA DO MUNICÍPIO DE CASTANHAL/PA.

INEXIGILIDADE Nº 023/2025

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 (fls. 04 a 07) foi solicitado a locação do imóvel para sediar as instalações da casa da mulher empreendedora de Castanhal/PA.

Foi informado que o imóvel está em bom estado de conservação, é situado em zona urbana, em local de fácil acesso – **Rua Hernane Lameira, S/N, Pirapora, Castanhal/PA** - além de possuir aproximadamente 272 m² de área construída com 2 (dois) pavimentos, onde consta os seguintes ambientes: 07 (sete) quartos, 01 (uma) sala ampla, 02 (duas) salas pequenas, 04 (quatro) banheiros, 01 (uma) cozinha pequena, 01 (uma) cozinha ampla e 01 (uma) área de serviço.

A justificativa da necessidade encontra respaldo no ponto de que a Casa da Mulher Empreendedora de Castanhal/PA possui um espaço físico adequado para dar seguimento ao trabalho desempenhado no município, o qual é de suma importância ao incentivo da autonomia financeira das mulheres, oferecendo suporte técnico, orientação profissional, capacitação, apoio psicossocial, bem como espaços para exposições e comercialização de produtos/serviços oriundo do empreendedorismo feminino local.



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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

- a) Documento de Formalização de demanda nº 010 do ano 2025 (fls. 04 a 07);
- b) Proposta de Locação de Imóvel com os dados locador e locatário (fls. 08 e 09);
- c) Laudo de avaliação locativa com pesquisa de mercado, laudo técnico de engenharia e anexos contendo tabela de dados amostrais, cálculos e relatórios fotográficos (fls. 11 a 29);
- d) Estudo Técnico Preliminar (fls. 30 a 33);
- e) Solicitação e apresentação de Certidão de Inexistência de Imóvel Vago (fls. 34 e 35);
- f) Termo de Autuação (fl. 36);
- g) Termo de Referência (fls. 37 a 41);
- h) Despacho solicitando dotação orçamentária (fl. 45);
- i) Encaminhamento de dotação orçamentária na seguinte classificação:

Exercício Financeiro: 2025

01.01 – Gabinete do Prefeito

Classificação Econômica: 04.122.0060.2.005 – Gestão do Gabinete do Prefeito

Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00 - Serviços de terceiros PJ

Subelemento de Despesa: 3.3.90.39.10 – Locação de Imóvel

Fonte de Recursos: 15000000 – Recursos não vinculados de Impostos

- j) Autorização do Prefeito Municipal quanto à locação do imóvel (fl. 48);
- k) Convocação para apresentar documentação do proprietário do imóvel, bem como a documentação de regularidade do imóvel em si (fl. 49);
- l) Escritura Pública do Imóvel (fl. 50);



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

- m) CNH e comprovante de residência do proprietário do imóvel (fls. 51 e 52);
- n) Documentação referente à empresa D L ENTRETENIMENTOS LTDA a qual o locador é proprietário (fls. 53 a 62)
- o) Certidão Negativa de Débito do Imóvel Municipal (fl. 63);
- p) Reapresentação da documentação (fls. 65 a 71);
- q) Justificativa de Inexigibilidade de Licitação (fls. 72 a 75);
- r) Minuta de contrato (fls. 76 a 79).

É o breve relatório. Passamos ao parecer.

PARECER

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 compõe 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.

DOS FATOS

No presente caso, verificou-se no item 3 da justificativa de inexigibilidade de licitação (fl. 74) que o locador, o sr. José Davi Gabriel de Lima, manifestou a intenção de proceder a contratação por meio de sua pessoa jurídica, a empresa D L ENTRETENIMENTOS LTDA., contudo, tal solicitação não deverá prosperar, pois a Escritura Pública do Imóvel está em nome de sua pessoa física.

Nos termos do art. 1.245, *caput* e §1º do Código Civil, a propriedade do bem imóvel somente se transfere com o devido registro no Cartório de Imóveis. Assim,



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

enquanto não registrado em nome da pessoa jurídica, esta não detém legitimidade para dispor do bem, sob pena de nulidade.

Ademais, caso o proprietário assim deseje, após a devida modificação na escritura do imóvel, poderá ser realizada a mudança para a sua pessoa jurídica, por meio de apostilamento, no presente processo de inexigibilidade.

Assim sendo, após os devidos esclarecimentos quanto ao referido ponto, passemos para a análise quanto a legalidade do processo de inexigibilidade de licitação frente a locação do imóvel para atender às necessidades da Casa da Mulher Empreendedora do Município de Castanhal/PA.

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 exercer 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.



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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.

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 a 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:

Prefeitura Municipal de Castanhal
Av. Barão do Rio Branco, 2232
Centro, Castanhal/Pará
CEP: 68743-050



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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.

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 Casa da Mulher Empreendedora de Castanhal/PA, de lavra do Coordenador de Patrimônio, o sr. Arlindo Santiago Miranda; (fl. 35)
- b) Laudo de vistoria de imóvel para locação com pesquisa de mercado, relatório fotográfico, assinado pela engenheira Sara Santos Campos; (fls. 11 a 29)
- c) Estudo Técnico Preliminar – ETP assinado pela Secretária de Planejamento e Gestão, a sra. Rione Heringer; (fls. 30 a 33)
- d) Termo de Referência elaborado pela Coordenadora de Licitação, a sra. Isabel Greyce do Nascimento Franco; (fls. 37 a 40)
- e) Justificativa da inexigibilidade com justificativa da contratação, de lavra da Agente de Contratação Cintya Thamires da Silva Sousa. (fls. 72 a 75)

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



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

DA ANÁLISE DA MINUTA DE CONTRATO

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 **0605003/2025/SUPRI/PMC** o detalhamento do objeto e suas características encontram-se detalhados na cláusula segunda, fazendo menção ao laudo de vistoria e avaliação, atendendo aos incisos I e II, do artigo 92.

Quanto ao prazo de vigência disposto na minuta contratual, disposto na cláusula quarta, entende-se pela alteração deste, passando a constar o **período de 12 (doze) meses**, com a possibilidade de prorrogação até o limite de 60 (sessenta) meses mediante Termo Aditivo, a fim de resguardar o interesse da Administração.

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

Quanto ao valor global do contrato, este será de R\$ 81.600,00 (oitenta e um mil e seiscentos reais), para o período de 12 (doze) meses, sendo o valor mensal equivalente a R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais), o qual poderá ser reajustado



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

anualmente conforme o IGP-M, tal disposição está presente na cláusula sexta o que atenderá ao previsto no inciso V do artigo 92 da lei nº 14.133/21.

A cláusula sétima tratará da possibilidade de realizações de benfeitorias no imóvel e a cláusula oitava disporá sobre as obrigações do contratante e da contratada, atendendo ao disposto nos incisos X, XI, XIV, XVI e XVII.

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

Na cláusula décima há previsão acerca da validação do presente contrato e a 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 contratações pública.

Por fim, a cláusula décima quinta 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 orçamentários, opina-se pela efetivação da contratação por inexigibilidade e pela aprovação da minuta.

Ressalta-se, que deve ser providenciado e acostado nos autos do processo:

- a) A publicação da portaria de designação de fiscal de contrato, bem como, seja observada e feita a devida correção quanto:
- a) A cláusula quarta da minuta contratual, a qual deverá passar a constar os seguintes termos: “O prazo de vigência do presente contrato iniciará em xxx e terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo, até o limite de 60 (sessenta) meses, se for de



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

interesse de ambas as partes, nos termos do artigo 105 e 106, incisos I, II e III da Lei nº 14.133/21 e suas alterações”.

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 observado a documentação exigida para efeitos de prestação de contas.

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

Castanhal/PA, 27 de agosto de 2025.

Stephanie Menezes
OAB/PA Nº 19.834
Procuradora Municipal