



**PARECER JURÍDICO Nº 0004/2025 – AJUR/SEMEC**

<b>Processo:</b>	16959/2024-SEMEC
<b>Interessado:</b>	SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMEC
<b>Assunto:</b>	Análise jurídica solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da ESCOLA ANEXA VERDEJANTE IV.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ARTIGO 74, V DA LEI Nº 14.133/2021- NOVA LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. DECRETO MUNICIPAL Nº 107.921/2023-PMB. ATO DISCRICIONÁRIO. POSSIBILIDADE.

## **I. RELATÓRIO**

O presente parecer jurídico versa sobre análise do Processo nº 16959/2024-SEMEC, em que a Diretoria de Educação-DIED através de memorando nº 189/2024 (anexo 01), e por meio do documento de formalização da demanda (anexo 02), de 19/11/2024, formaliza a proposta de contratação de aluguel de imóvel para acomodar a ESCOLA ANEXA VERDEJANTE IV.

Ademais, a instrução inicial do processo foi feita com os seguintes documentos:

**1. Memorando nº 189/2024**, da Diretoria de Educação – DIED à Diretoria Administrativa – DIAD, em 19/11/2024, solicitando locação de imóvel para funcionamento da ESCOLA ANEXA VERDEJANTE IV;

**2. Documento de Formalização de Demanda - DFD**, datado de 19/11/2024, e elaborado pela DIED;

**3. Estudo Técnico Preliminar - ETP**, datado de 19/11/2024, justificando a necessidade da contratação;

**4. Termo de Referência**, datado de 19/11/2024 assinado pela Diretora de Educação, Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto;

**5. Análise e avaliação de Risco**, em 19/11/2024;

**6. Relatório Técnico Pedagógico**, elaborado pelo técnico referência SIMONE FLÁVIA DE QUEIROZ LEMOS, em 28/08/2024.

**7. Justificativa da escolha do locador**;

**8. Declaração de inexistência de imóvel público vago**, assinada pelo Secretário Municipal de Administração, em 12/08/2024;

- 9. Nova proposta de locação da Sr<sup>a</sup> MARIA DE NAZARE DA ROSA PEREIRA. no valor mensal de R\$ 13.533,48;**
- 10. Comprovante de endereço do imóvel;**
- 11. Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, elaborado em pelo Departamento de Manutenção – DEMA;**

Os autos foram recebidos via GDOC por esta Assessoria Jurídica em 03/01/2025, contendo 32 (trinta e dois) anexos.

## **II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

**Preliminarmente, cumpre salientar que a presente análise se refere, exclusivamente, aos aspectos da legalidade do processo, em todos os seus termos, até a presente data, consubstanciada em apreciação estritamente jurídica, sendo oportuno asseverar ainda que a conveniência ou interesse da Administração em acatá-la não é matéria afeta a este exame.**

O parecer jurídico é a opinião delineada pelo analista, servindo ao propósito de orientar o administrador público na escolha da melhor conduta a ser adotada, o qual pode, eventualmente, decidir diversamente dos termos consignados no parecer. Além disso, o parecerista jurídico não tem competência para se imiscuir nas questões eminentemente técnicas e alheias ao Direito.

Oportunamente, esclarece-se que o parecer emitido por procurador, assessor ou consultor de órgão da Administração Pública não é necessariamente um ato administrativo. Conforme asseverado acima, trata-se de uma opinião técnico-jurídica emitida por operador do Direito, com o fito de nortear o Administrador na tomada de decisões, isto é, na prática dos atos administrativos propriamente ditos.

Assim, abstraindo-se do mérito administrativo, a presente apreciação se restringe, unicamente, à abordagem fático-jurídica relativa ao pleito apresentado, excluindo-se, portanto, qualquer ponderação acerca de aspectos de natureza eminentemente técnica, administrativa, financeira, orçamentária, contábil, acadêmica, operacional e os referentes à conveniência e oportunidade, os quais não se sujeitam à competência desta Assessoria Jurídica.

Feito este esclarecimento inicial, passa-se ao estrito objeto da análise.

### III. ANÁLISE JURÍDICA

O presente parecer tem por objetivo analisar os requisitos a respeito da celebração de contrato de locação pela administração pública municipal, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

#### III.1 Da hipótese legal de inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel. Art. 74, V da Lei 14.133/2021.

Preliminarmente, cumpre salientar que a licitação é o procedimento administrativo, pelo qual se objetiva assegurar que a Administração Pública faça a escolha de propostas mais vantajosas na aquisição de certos produtos ou na contratação da prestação de serviços para a consecução do interesse público buscado. De modo, que visa garantir que todos os interessados sejam tratados de forma igualitária, sem qualquer tipo de favorecimento ou privilégio inadequado, sustentando assim o princípio da isonomia que rege o ordenamento jurídico pátrio.

A Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos, Lei nº 14.133/2021, traz em seu bojo as modalidades possíveis de aquisição de bens e serviços, de modo que a Administração Pública, seguindo regras específicas, poderá firmar contratos que se destinam ao cumprimento das finalidades da administração, respaldada na conveniência e oportunidade.

Desta forma, sempre que um órgão público necessitar adquirir bens ou serviços, não importando quais sejam, a regra será a licitação. Nesse sentido, encontramos na Constituição Federal, no art. 37, de forma expressa, o dever de licitar enquanto regra geral concernente às compras públicas.

Vejamos:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI – 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, o qual somente permitirá

as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (grifo nosso)

Nessa senda, a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Lei nº 14.133/2021 estabeleceu normas gerais sobre licitações e contratos administrativos pertinentes a obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações e locações no âmbito dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios para licitações e contratos da Administração Pública.

Sobre o assunto, nas lições do jurista Hely Lopes Meirelles a *“Licitação é o procedimento administrativo mediante o qual a Administração seleciona a proposta mais vantajosa para o contrato de seu interesse”*. No entanto, a Lei nº 14.133/2021 permite exceções à obrigação de licitar, sendo elas a contratação direta por meio de processos de dispensa e de inexigibilidade de licitação, desde que preenchidos os requisitos legais.

As referidas modalidades demonstram hipóteses legais cuja realização de processo licitatório não seria viável à Administração Pública ou aos seus interesses, a fim de que se privilegie a economicidade e a eficiência da prestação do serviço público, assim como observar aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade administrativa que obrigam à Administração Pública.

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, considerando as situações de inviabilidade de se estabelecer a competição ou critérios de comparação isonômica entre potenciais imóveis.

No sentido do que ventila 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. Esse é o entendimento 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. [...]

Ainda, a 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.

No mesmo sentido, o entendimento do Tribunal de Contas da União - TCU, 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 imóvel 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 frustrate a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

12. No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (Acórdão 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar) (grifos nossos).”

Assim, a dispensa de licitação para compra ou locação de imóvel tem como premissa a necessidade de atendimento de finalidades essenciais da Administração Pública, cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha.

**III.2 Demais requisitos a serem observados para contratação direta de imóvel por inexigibilidade conforme §5 do art. 74, da Lei Federal nº 14.133/2021.**

A Lei Federal nº. 14.133/2021, trouxe os requisitos para que se possa contratar locação de imóvel de forma direta, por meio de inexigibilidade, 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.

(...)

**§ 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. (grifo nosso)**

Assim, devem ser observados os inciso I a III do §5, do art. 74, acima transcrito.

Em relação ao inciso I, no presente processo, verifica-se que foi elaborado o Laudo técnico de avaliação do imóvel emitido pelo Departamento de Manutenção desta Secretaria (anexo 25), subscrito pelo servidor Mateus Dias de Carvalho, assinado em 30/12/2024, concluindo que:

Dessa forma, fica definido o aluguel mensal para o formato descrito acima, o valor de R\$ 13.533,48 (treze mil, quinhentos e trinta três reais e quarenta e oito centavos).

Em relação ao inciso II, verifica-se que foi juntado aos autos o Ofício nº 423/2024 – GABS/DARM/SEMAD (anexo 08), pelo qual, na forma do que estabelece o Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, a SEMAD declara a inexistência de imóvel disponível no acervo da municipalidade com as especificações da SEMEC, datado de 12/08/2024 e assinado pela Exma. Senhora Secretária Municipal de Administração, Jurandir Santos de Novaes.

Em relação ao item III, verifica-se que na Justificativa da escolha do locador aponta a singularidade do imóvel nos seguintes termos:

#### **JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO LOCADOR**

A razão de escolha do imóvel situado na Rua E, nº 07, Residencial Nova Vida, bairro de Águas Lindas, Belém – PA, pertencente a Maria de Nazaré da Rosa Pereira, para funcionamento da ESCOLA ANEXA VERDEJANTE IV deu-se em razão das características e localização do imóvel.

A presente locação é justificável pela necessidade de se manter o funcionamento da ESCOLA ANEXA VERDEJANTE IV vinculada à Secretaria Municipal de Educação de Belém – PA, como garantia de Direitos às crianças, à população e aos servidores do nosso município. O imóvel proporciona o funcionamento de todas as turmas desta escola por conta de suas dimensões e suas divisões internas, que são compatíveis com a demanda pedagógica; e não tendo outro imóvel no entorno que venha suprir as necessidades que melhor atendem as rotinas pedagógicas para funcionamento da unidade.

(...)

Ressalta-se que o imóvel em apreço, foi o único a atender os requisitos quanto a documentação, bem como a adequação do espaço para sediar uma escola de grande porte. Outros imóveis próximos foram encontrados, porém não atenderam aos requisitos citados.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de somente 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 cabe ao gestor por meio dos setores técnicos competentes, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado.

Não obstante, reforce-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.

Neste sentido entendemos que a conjuntura jurídica do caso apresentado possibilita a adoção do procedimento de inexigibilidade de licitação, de modo que poderá o gestor no uso de seu poder discricionário, analisando a conveniência e oportunidade do ato, sendo que a presente análise não adentra os critérios técnicos apresentados nos laudos, relatórios ou quaisquer outros documentos elaborados pelos setores técnicos competentes desta SEMEC.

### **III.3 Demais elementos e requisitos para contratação por Inexigibilidade de licitação. Do Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB.**

A Lei de licitação disciplina no art. 72 que a instrução dos procedimentos de inexigibilidade deve conter os seguintes documentos:



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.

Do mesmo modo, os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública Municipal direta, autárquica e fundacional, estão regulamentados no Decreto Municipal nº 107.921/2023 que em seu art. 19 estabelece que o procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído da seguinte forma:

“Art.19 O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:”

- I - documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - laudo de avaliação do bem imóvel pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado;
- III - parecer jurídico, parecer do controle interno 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 - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de regularidade fiscal e trabalhista;
- VII - as razões pelas quais o imóvel escolhido é o único que pode satisfazer as necessidades de instalação e localização, de forma a justificar contratação por inexigibilidade;
- VIII- razão da escolha do contratado;
- IX - justificativa de preço, se for o caso; e
- X - autorização da autoridade competente.

§ 3º Deverão ser observados os seguintes requisitos, que **serão juntados à instrução processual de que trata o caput:**

- I - avaliação prévia do bem, nos termos do inciso II do art. 19, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela; e

III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do inciso I do art. 3º.

IV - identificação do(s) locador(es), efetuado pela apresentação dos seguintes documentos:

a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa

Física (CPF), se pessoa física;

b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;

c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;

d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.

V - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo.

VI - instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, se for o caso;

VII – croqui ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar;

VIII - formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado pelo engenheiro integrante do quadro de servidores do Município de Belém e pelo locador do imóvel;

IX - aceite do locador no documento de avaliação prévia, quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial;

X - minuta do contrato de locação.

O regulamento em referencia corresponde aos requisitos que a lei nº14.133/2021 exige para os casos de inexigibilidade de licitação, especialmente no que tange para execução das normas instituídas nos artigos 72; 74, inc. V e § 5.

Assim, verifica-se que consta nos autos o seguinte:

**a.i) Documento de Formalização da Demanda (anexo 02)**, datado de 19/11/2024, assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto;

**a.ii) Estudo Técnico Preliminar (anexo 03)**, conforme o Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, datado de 19/11/2024, assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto;

**a.iii) Termo de Referência (anexo 04)**, datado de 19/11/2024, assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto;

**a.iv) Análise e Avaliação de Riscos (anexo 05)**, datado de 19/11/2024, assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto;

**b) parecer jurídico e pareceres técnicos se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos** – consta nos autos manifestações e laudos técnicos pertinentes (ex. laudo de engenharia, parecer pedagógico), sendo o parecer jurídico o presente documento;

**c) comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária** - fora juntado aos autos a Documentode Compra e Venda de Imóveis (anexo 17), assim como o recibo de compra e venda do imóvel (anexo 18); documentos de indentificação (anexo 19), comprovante de residência da locadora (anexo 20) e comprovante de endereço do imóvel (anexo 21);

**f) razão da escolha do contratado** – consta no anexo 06, datado de 19/11/2024, e assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto;

**g) justificativa de preço** – foi juntada aos autos o Laudo de avaliação contendo a descrição e condições do imóvel assinado pelo servidor Mateus Dias de Carvalho, profissional do Departamento de Manutenção – DEMA/SEMEC, e a justificativa quanto ao preço (anexo 27) para locação do imóvel assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto, datado de 30/12/2024.

**h) autorização da autoridade competente** – no caso os autos seguirão para deliberação superior conforme tramitação dos autos;

Assim sendo, observa-se que o processo foi instruído com os documentos mínimos exigidos na lei 14.133/2021, porém quanto a forma prevista no decreto municipal para o Laudo de avaliação, é exigida sua emissão pela Codem. Além disso, exige que o locador manifeste o aceite no documento de avaliação quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta, devendo isto ser observado pelo gestor para deliberação sobre a contratação.

#### **III.4 Dos requisitos para o instrumento contratual**

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 14.133/2021, *in verbis*:

Art. 92. 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 entre outras cláusulas que se mostrarem indispensáveis.

Salienta-se que consta como diretriz da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos a instituição, com auxílio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno, de modelos de minutas de editais, de termos de referência, de contratos padronizados e de outros documentos, admitida a adoção das minutas do Poder Executivo federal por todos os entes federativos (art. 19, IV da Lei nº 14.133/2021).

Considerando ainda a justificativa da locação, avaliação do DEMA e valor da proposta compatível com o mercado, esta Assessoria Jurídica entende que subsiste plausibilidade jurídica na realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, nos moldes do artigo 74, V da Lei 14.133/2021.

A Administração Pública goza de Poder Discricionário, o que permite a prática de determinados atos administrativos com liberdade na escolha, visando o interesse social ou interesse coletivo. Ademais, adota-se o entendimento do Princípio dos atos dos contratantes não aproveitam e nem prejudicam a terceiros.

Isso posto, a deliberação final, objeto do presente pleito, enseja competência da a Excelentíssimo Senhor Secretário.

### **III.5 Do prazo de vigência e prorrogação do contrato de locação com fulcro no art. 74, V, da Lei 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 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.

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 vênia 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 5 (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. Vejamos:

Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.



§ 1º A extinção mencionada no inciso III do caput deste artigo ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.

§ 2º Aplica-se o disposto neste artigo ao aluguel de equipamentos e à utilização de programas de informática.

Apesar do 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.

No caso em apreço, o setor demandante solicita o prazo determinado de 12 (doze) meses para celebração contratual da locação de imóvel para sediar ESCOLA ANEXA VERDEJANTE IV, o que, torna-se possível, haja vista o disposto no artigo. 106 na Lei de Licitações.

Considerando os requisitos previstos na Lei nº 14.133/21, e no Decreto Municipal nº 107.921/2023, vale ressaltar que o laudo de avaliação do bem imóvel, cujo decreto estabelece que seja realizada pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM, embora já solicitado pela SEMEC, ainda não foi respondido pela Companhia, portanto ausente nos autos. Nesse ponto, não há o atendimento do item 19, II e 19, § 3º, IX do decreto municipal nº 107.921 – PMB, a fim de ratificar o preço da avaliação e/ou sua compatibilidade com a proposta do locador.

Ainda nessa perspectiva, destacamos que deve haver demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso que se pretende assumir, através de evidenciação de dotação orçamentária pelo setor competente desta SEMEC, de acordo com o valor a ser firmado para locação.

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, sendo imprescindível a autoridade competente atestar a vantajosidade econômica.



Forte nessas razões e considerando o papel do Secretario Municipal de Educação em promover o ensino básico, assegurando formação indispensável ao exercício da cidadania, assim como os documentos que instruem os autos, verifica-se a possibilidade jurídica da locação do imóvel por meio do procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V da Lei 14.133/2021, ressalvado, no entanto o laudo de avaliação da CODEM e a aceitação do valor pelo locador caso a proposta seja superior, conforme o decreto municipal nº 107.921 dispõe.

É a fundamentação, passa-se a opinar.

#### **IV. CONCLUSÃO**

Ante o exposto, após análise do pleito, excluídos os aspectos eminentemente técnicos dos demais setores competentes, entende-se pela plausibilidade jurídica da locação por Inexigibilidade de licitação com fundamento no Art. 74, V da Lei 14.133/2021 e no art. 19 do Decreto Municipal nº 107.921/2021, ressalvado, contudo, que no caso a avaliação prévia do imóvel foi realizada por departamento técnico da semec, sendo que a forma exigida pelo referido decreto estabelece o laudo de avaliação prévia da CODEM. No mais, observado o valor da avaliação, deve haver expressa aceitação do locador ao preço, caso a proposta seja superior ao valor da avaliação.

Nestes termos, submetemos o presente parecer para deliberação do Sr.

Secretário.

Belém-PA, 06 de janeiro de 2025.

**MARCO ANTÔNIO COSTA DE LIMA**  
Assessor Jurídico  
AJUR/SEMEC