



PARECER JURÍDICO Nº 0005/2025 – AJUR/SEMEC

Processo:	18017/2024-SEMEC
Interessado:	SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMEC
Assunto:	Análise jurídica acerca da solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Escola Anexa S. Francisco de Assis.

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.

1. RELATÓRIO

O presente parecer jurídico versa sobre análise do Processo nº 18017/2024-SEMEC, em que a Diretoria de Educação — DIED através de memorando nº 200/2024, e por meio do documento de formalização da demanda, datado em 13/12/2024, formaliza a proposta de contratação de aluguel de imóvel para acomodar a ESCOLA ANEXA S. FRANCISCO DE ASSIS.

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

- 1. Memorando nº 200/2024**, da Diretoria de Educação – DIED à Seção de Contratos, em 13/12/2024, informando a necessidade de locação de imóvel para continuidade de funcionamento da referida escola;
- 2. Documento de Formalização de Demanda - DFD**, datado de 013/12/2024, e elaborado pela DIED;
- 3. Estudo Técnico Preliminar - ETP**, datado de 13/12/2024, justificando a necessidade da contratação, elaborada pela DIED;
- 4. Análise e avaliação de risco**, datada em 13/12/2024, elaborada pela DIED;
- 5. Justificativa da escolha do locador**, datada em 13/12/2024, elaborada pela DIED;
- 6. Relatório Técnico-Pedagógico**, datado em 13/12/2024, elaborado pela DIED;
- 7. Termo de Referência**, datado de 19/11/2024 assinado pela Diretora

de Educação, Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto¹;

8. Cópia do Contrato nº 134/2023, celebrado entre esta Semec e a Sra. Josiane de Oliveira Menezes;

9. Folha de Instrução Setor de Contratos ao Dema, datada em 13/12/2024;

10. Relatório de Vistoria de Imóvel, datado em 27/12/2024, elaborado pelo DEMA;

11. Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, datado em 26/12/2024, elaborado pelo DEMA;

12. Folha de Instrução DIAD ao Setor de Contratos, datado em 27/12/2024, assinado pela Sra. Simone de Oliveira Ferreira;

13. Certidão de Unificação de Matrículas, referente ao imóvel denominado “Jupatituba”;

14. Certidão Digital de inteiro teor, datada em 26/05/2023;

15. Cópia de Contrato de promessa de venda e compra, datado em 15/03/2011;

16. Procurações assinadas pelos antigos proprietários do imóvel, a constituindo como procuradora a Sra. Cidia Martins Lamarão;

17. Alvará judicial designando a Sra. Cídia Martins Lamarão como representante legal dos espólios dos Srs. José Emílio Leal Martins e Sergio Raymundo Ribeiro Martins;

18. Documento de Identificação da Sra. Josiane de Oliveira Menezes;

19. Comprovante de residência da Sra. Josiane de Oliveira Menezes;

20. Proposta de preço encaminhada pela Sra. Josiane de Oliveira Menezes;

21. Layout de escola infantil baseado no imóvel situado à Rua S. Domingos, 521, bairro: Terra Firme, Belém/PA;

22. Certidão Conjunta Positiva com efeito de negativa, em nome da contribuinte Josiane de Oliveira Menezes;

23. Apólice de Seguro do Banco Bradesco em nome da Sra. Josiane de Oliveira de Menezes;

24. Folha de Instrução Setor de Contratos ao GABS, datada em 30/12/2024;

¹ O Termo de Referência apresentado foi retificado no dia 03/01/2025, conforme o anexos

25. Justificativa com autorização para locação do referido imóvel para funcionamento da E. Anexa S. Francisco de Assis, datada em 30/12/2024, assinada pela Sra. Araceli Maria Pereira Lemos;

26. Justificativa de Preço, assinada pela Sra. Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto, datado em 30/12/2024;

27. Minuta de Contrato;

28. Termo de Autorização para contratação, assinado pela Sra. Araceli Maria Pereira Lemos, no dia 30/12/2024;

29. Folha de Instrução GABS à AJUR solicitando parecer jurídico, datado em 30/12/2024, assinado pela Sra. Araceli Maria Pereira Lemos;

30. Despacho AJUR à DIED, solicitando retificação no Termo de Referência, datado em 03/01/2025;

31. Termo de Referência;

32. Ofício nº 651/2024, datado em 02/08/2024, assinado pela Sra. Araceli Maria Pereira Lemos, solicitando informações acerca da disponibilidade de imóveis para funcionamento das escolas da rede municipal de educação;

33. Resposta ao Ofício nº 651, informando a indisponibilidade de imóveis públicos municipais vagos, datado em 12/08/2024, assinado pela Sra. Jurandir Santos de Novaes — Secretária Municipal de Administração.

Eis o encaminhamento dos presentes autos para análise desta Assessoria Jurídica.

É o que havia para relatar, ao que se passa a fundamentar e ao final a opinar.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Preliminarmente, cumpre salientar que a presente análise se restringe, exclusivamente, aos elementos acostados nos autos, e ainda, versa apenas sobre os aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza eminentemente técnica de outros setores ou que exijam qualificação técnica específica, haja vista, é presumido que estes aspectos tenham sido regularmente determinados e realizados pelos setores competentes do órgão.

Ressaltando que o parecer jurídico é meramente opinativo, com o fito de orientar as autoridades competentes na resolução de questões postas em análise de

acordo com a documentação apresentada, não sendo, portanto, vinculativo à decisão da autoridade competente que poderá optar pelo acolhimento das presentes razões ou não.

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

3. FUNDAMENTAÇÃO

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.

3.1. 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.

3.2. 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 incisos I a III do §5º, do art. 74, acima transcrito.

Em relação ao inciso I, no presente processo, verifica-se a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, assinado pelo Sr. Mateus Dias de Carvalho — DEMA a seguinte conclusão:

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de R\$ 7.825,33 (sete mil, oitocentos e vinte e cinco reais e cinquenta e três centavos).

Ainda em observância ao inciso I, o Relatório de Vistoria de Imóvel, assinado pelo Sr. Mateus Dias de Carvalho — DEMA, no dia 27/12/2024, observou algumas adequações para que o referido imóvel possa atender as exigências mínimas para funcionamento de uma escola, conforme registro fotográfico anexado ao relatório:

Recomendo adequações no referido imóvel para que possa atender as exigências mínimas das normas para implantação de uma escola, segue lista de serviços a serem realizados:

1 – Revisão geral nas instalações elétricas, instalação das fiações em eletrodutos e luminárias adequadas. (Proprietário);

- 2 – Revisão geral nas instalações hidrossanitárias (Proprietário);
- 3 – Pintura geral do imóvel (Proprietário);
- 4 - Tratamento dos elementos estruturais, com retirada e tratamento das ferragens e cobertura desta armadura. (Proprietário).
- 5 - Substituição de grade que fica no fundo da escola; (Proprietário)
- 6 – Reconstrução do piso que está sofrendo afundamento na sala de aula. (Proprietário)
- 7 – Instalação de forro no refeitório. (Proprietário)

Pertinente ao inciso II, verifica-se que foi juntado aos autos o Ofício nº 423/2024 – GABS/DARM/SEMAD (anexo), 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 São Domingos, 521, Bairro da Terra Firme – CEP 66087-070, Belém/PA, pertencente a Josiane de Oliveira Menezes, para funcionamento da ESCOLA ANEXA SÃO FRANCISCO DE ASSIS deu-se em razão das características e localização do imóvel.

(...)

As características principais para seleção deste imóvel consistiu em avaliar a capacidade de espaço para funcionamento, que possui hall de entrada, secretaria, direção, uma área aberta, salas de aula, refeitório, copa/cozinha, depósito e demais espaços especificados no relatório técnico-pedagógico, anexado nos autos do processo. O referido espaço possibilitará o atendimento de 8 (oito) turmas, totalizando 179 (cento e setenta e nove) estudantes.

Quanto à escolha do imóvel, ressaltamos ainda que foi realizada uma busca de diversos imóveis, contudo, não havia imóveis na proximidade que acolhesse a demanda existente para o funcionamento do espaço educacional, o que justifica também a escolha pelo referido imóvel e sua locação. A priorização desta localização foi feita com objetivo de zelar pela permanência dos estudantes matriculados, observado que com endereço distante da escola poderiam ocorrer desistências e conseqüentemente descontinuidade do processo de aprendizagem.

Além desses critérios, foi considerando como requisito para escolha a documentação do imóvel e do seu representante legal, que apresenta-se regular, bem como a realização de avaliação prévia do imóvel com o objetivo de ter conhecimento do estado de conservação e das condições gerais do imóvel, conforme Laudo de autoria do DEMA, presente nos autos. 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.

3.3. 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) Documento de Formalização da Demanda (anexo 02), datado de 13/12/2024, assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto;

b) Estudo Técnico Preliminar (anexo 03), conforme o Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, datado de 13/12/2024, assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto;

c) Termo de Referência (anexo 30), datado de 13/12/2024, assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto;

d) Análise e Avaliação de Riscos (anexo 04), datado de 13/12/2024, 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 Certidão de inteiro teor do imóvel (anexo 13);

f) razão da escolha do contratado – consta no anexo 05, datado de 13/12/2024, 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, e a justificativa quanto ao preço (anexo 24) para locação do imóvel, datado de 30/12/2024, assinado pela Sra. Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto DIED/SEMEC;

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

j) Minuta de contrato — Possui todos as cláusulas exigidas pela legislação vigente;

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.

3.4. 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 24 (vinte e quatro) meses para celebração contratual da locação de imóvel para sediar a Escola Anexa São Francisco de Assis, 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 da Secretaria 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.

Ainda é relevante destacar que com relação a propriedade do imóvel a ser locado, restam nos autos documentos capazes de demonstrar que a Sra. Josiane de Oliveira Menezes possui apenas a posse do imóvel, a qual é evidenciada através da Certidão Conjunta Positiva com Efeito de Negativa, cujo figura como contribuinte, não sendo apresentada a escritura pública de compra e venda de imóvel ou afins.

3.5. Da minuta contratual

Verifica-se que a minuta em apreço observa os requisitos legais estabelecidos nos artigos 89 e 92 da Lei nº 14.133/2021, no que se refere às



determinações obrigatórias que devem ser previstas nos contratos administrativos, o que não exclui outras disposições que se fizerem necessárias.

Destarte, nos limites da análise jurídica e excluídos aspectos de natureza eminentemente técnica, bem como o juízo de oportunidade e conveniência, consoante o artigo 53, § 4º da Lei nº 14.133/2021, verifica-se que a minuta em apreço atende as exigências legais

É a fundamentação, passa-se a opinar.

4. 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 dessa SEMEC, sendo que a forma exigida pelo decreto nº 107.921/2021 estabelece o laudo de avaliação prévia da CODEM.

Por fim, registra-se que a pretensa locadora apresenta documentos que indicam apenas a posse do imóvel, consubstanciados em conta da Certidão do Imóvel e um contrato particular de promessa de compra e venda, porém, sem procuração pública do promitente vendedor para atos registrares ou escritura subsequente. Sugere-se, no entanto, que seja reforçada a comprovação da posse da locadora a exemplo da declaração de vizinhos e outros que possam comprovar a efetiva posse.

1. Ao Gabinete para conhecimento, apreciação e deliberação da autoridade Superior.

Belém-PA, 07 de janeiro de 2025.

Stephanie Mota Soares
Assessora Jurídica – AJUR/SEMEC