



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO Nº 50/2025

PROCESSO Nº 2502002/2025/GUARDA – GABINETE - PMC

SOLICITANTE: GUARDA MUNICIPAL ATRAVÉS DO GABINETE DO PREFEITO

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA BASE DA GUARDA MUNICIPAL DE CASTANHAL/PA.

INEXIGILIDADE Nº 014/2025

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 foi solicitado a locação do imóvel para sediar as instalações da base da guarda municipal de Castanhal/PA.

Foi informado que o imóvel está em razoável estado de conservação, necessitando de reparos pontuais para sua utilização, porém, é situado em zona urbana, em local de fácil acesso – **Avenida Marechal Deodoro, 913, Iametama, Castanhal/PA** - além de possuir aproximadamente 465 m² de área construída com 2 (dois) pavimentos, onde o primeiro pavimento contém sala, lavabo, cozinha com área gourmet e bloco anexo. Já o segundo pavimento possui 1 (uma) suíte com closet, 2 (dois) quartos e 1 (um) banheiro social. Frisa-se ainda, que resta aproximadamente 25 m² de área não construída.

A justificativa da necessidade encontra respaldo no ponto de que a Guarda Municipal de Castanhal/PA não possui um espaço físico adequado para atender as necessidades de instalações e funcionamento de sua equipe, uma vez que, atualmente, todos os prédios próprios do Município estão ocupados.

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:



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

- a) Documento de Formalização de demanda nº 003 do ano 2025 (fls. 04 a 07);
- b) Certificado de Inexistência de Imóvel Vago (fl. 08);
- c) Proposta de locação de imóvel de 465,77 m² de área construída, documento pessoal da locadora (fls. 09 a 10);
- d) Estudo Técnico Preliminar – ETP (fl. 11);
- e) Laudo de avaliação locativa com pesquisa de mercado, levantamento fotográfico, laudo técnico de engenharia, parecer técnico ano 2025 (fls. 15 a 26);
- f) Termo de Referência (fls. 28 a 33);
- g) Início do processo ano 2025 (fl. 35);
- h) Encaminhamento de dotação orçamentária na seguinte classificação:
 - 01.02 – Guarda Municipal
 - 06.181.0048.2.226 – Gestão da Guarda Municipal
 - 3.3.90.36.00 - Serviços de terceiros pessoa física
 - Subelemento 3.3.90.36.15 – Locação de Imóvel
 - 15000000 – Recursos não vinculados de Impostos
- i) Autorização do Prefeito Municipal quanto à locação do imóvel (fl. 40);
- j) Convocação para apresentar documentação do proprietário do imóvel, bem como a documentação de regularidade do imóvel em si (fls. 42 a 43);
- k) Escritura Pública do Imóvel (fls. 45 a 48);
- l) Instrumento particular de Compra e Venda de Imóvel (fl. 49);
- m) Instrumento particular de divisão amigável de bens (fls. 50 a 58);
- n) Certidão Negativa de Débito do Imóvel, Federal e Municipal (fls. 82,66);
- o) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (fl. 83);
- p) Certidão Negativa de Antecedentes Criminais (fl. 84);
- q) Justificativa de Inexigibilidade com justificativa de contratação (fls. 88 a 91);



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

r) Minuta de contrato (fls. 92 a 96).

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

O terreno onde fica localizado o imóvel objeto do presente contrato, em princípio, era de propriedade da sra. Marta Bentes Vidal, entretanto, no dia 21 de dezembro de 2005 fora formalizada a venda do terreno, para o sr. João Batista da Silva (fls. 45 a 48), após o pagamento de quantia certa (R\$ 21.000,00 – vinte e um mil reais) com o devido registro em cartório.

Por conseguinte, o agora vendedor, o sr. João Batista da Silva, através de instrumento particular de compra e venda transferiu o terreno outrora adquirido, para o sr. Gianfranco Oliveira do Nascimento, pelo valor de R\$ 150.000,00 – cento e cinquenta mil reais - em 30 de outubro de 2012. (fl. 49), no qual fora construído o imóvel que atualmente visa-se ser objeto de locação para a Guarda Municipal de Castanhal.

Ademais, consta nos autos do processo (fls. 50 a 58) que o sr. Gianfranco Oliveira do Nascimento em 15 março de 2019 passou por um processo de divórcio consensual com a sua então esposa, a **sra. Edilene Silva de Carvalho**, no qual restou acordado que o objeto contratual, o imóvel em questão passaria a ser de propriedade desta.

Assim sendo, após os devidos esclarecimentos quanto a quem é o devido proprietário do imóvel, passemos para a análise quanto a legalidade do processo de



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

inexigibilidade de licitação frente a locação do imóvel para atender às necessidades da Guarda Municipal 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.

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 ressalvar 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.



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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:

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:



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

- a) Certificado de inexistência de imóvel do Município vago e disponível que atenda no momento a Guarda Municipal de Castanhal/PA, de lavra da Chefe de Gabinete, a sra. Samara Diniz do Nascimento; (fl. 08)
- b) Laudo de vistoria de imóvel para locação com pesquisa de mercado, relatório fotográfico, assinado pelo engenheiro Lucca da Cruz Ferreira; (fls. 15 a 27)
- c) Estudo Técnico Preliminar – ETP elaborado pela Coordenadora de Apoio Administrativo, sra. Janayna Natielle de S. Ferreira e pela sra. Edriely Kéllory Reis Vilar, integrante da equipe de planejamento; (fls. 11 a 14)
- d) Termo de Referência elaborado pela Coordenadora de Licitação, a sra. Isabel Greyce do Nascimento Franco e pelo Inspetor Geral da Guarda Civil, o sr. Arnaldo Paiva Rodrigues; (fls. 28 a 33)
- e) Justificativa da inexigibilidade com justificativa da contratação, de lavra da Agente de Contratação Cintya Thamires da Silva Sousa. (fls. 88 a 91)

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

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:



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

“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 **2502002/2025/GUARDA – GABINETE** 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.

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\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil e reais), para o período de 60 (sessenta meses), sendo o valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), há disposição na cláusula sexta o que atenderá ao previsto no inciso V.

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 contratações pública.



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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 orçamentário, opina-se pela efetivação da contratação por inexigibilidade e pela aprovação da minuta.

Ressalta-se, as certidões que o prazo de validade estiverem expirado antes da assinatura do contrato devem ser atualizadas e, deve ser providenciado e acostado nos autos do processo:

- a) A cópia da publicação da portaria de designação de fiscal e gestor de contrato;

E foi observado que nos autos do processo consta:

- a) duplicidade do Laudo Técnico de Vistoria Locativa;
- b) duplicidade de documento com objeto estranho constante nos autos (fls. 27 e 75) 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 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, 17 de março de 2025.

Stephanie Menezes
OAB/PA Nº 19.834
Procuradora Municipal