

**PARECER JURÍDICO Nº 1879/2024 – AJUR/SEMEC**

<b>Processo:</b>	9795/2024-SEMEC
<b>Interessado:</b>	Escola Municipal Nestor Nonato de Lima
<b>Assunto:</b>	Análise jurídica acerca da solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Escola anexa Osvaldo de Caldas Brito (Escola Sede EMEIF Nestor Nonato).

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ARTIGO 74, V DA LEI Nº 14133/2021- 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 9795/2024-SEMEC, em que a Direção da Escola Municipal Nestor Nonato de Lima através de ofício nº 116/2024, informa que através de busca ativa localizou imóvel que pode atender as especificações para sediar a Escola anexa Osvaldo de Caldas Brito.

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

- 1. Ofício nº 116/2024**, da Direção da Escola Municipal Nestor Nonato de Lima ao Departamento de Recursos Humanos - DERM/SEMEC, informando que através de busca ativa localizou imóvel situado à Rua dos Tamoios, nº 373, entre Bernardo Sayão e Breves. E no ensejo solicita avaliação acerca do imóvel, visando saber se este cumpre as adequações necessárias para sediar unidade escolar;
- 2. Relatório Técnico Pedagógico**, datado de 21/06/2024, assinado pela técnica de referência Edelra de Jesus Nunes dos Santos, que conclui ser possível a locação do imóvel, desde que atendidas as recomendações;
- 3. Certidão de Inteiro Teor do imóvel;**
- 4. Comprovante de Residência da representante legal do imóvel;**
- 5. Comprovante de pagamento de IPTU do ano de 2024;**

6. **Documentos pessoais da representante legal, e comprovante de residência;**
7. **Espelho de IPTU de 2024;**
8. **Espelho de IPTU de anos anteriores;**
9. **Comprovante de pagamento de ITBI;**
10. **Matrícula de imóvel atualizada;**
11. **Matrícula do imóvel;**
12. **Procuração datada de 23/10/2024;**
13. **Procuração datada de 25/06/2024;**
14. **Proposta de locação do imóvel no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais);**
15. **Recibo de compra e venda do imóvel;**
16. **Relatório de vistoria técnica do imóvel**, datado de 15/07/2024, assinado pela engenheira eletricista Luise Ferreira Cardozo, apontando as adequações necessárias a serem feitas no imóvel;
17. **Laudo técnico de avaliação de imóvel**, assinado pelo engenheiro civil do DEMA/SEMEC, Mateus Dias de Carvalho, recomendando adequações ao referido imóvel;
18. **Planta baixa do imóvel;**
19. **Análise e avaliação de riscos**, assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto, em 05/08/2024;
20. **Documento de formalização de demanda**, datado de 05/08/2024;
21. **Estudo Técnico Preliminar – ETP**, assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto, datado de 05/08/2024;
22. **Justificativa da escolha do locador**, assinada pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto, datada de 05/08/2024;
23. **Termo de referência**, assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto, datado de 05/08/2024;
24. **Extrato de dotação orçamentária;**
25. **Concordância de valor** assinada pela proprietária, e notificação quanto às adequações necessárias ao imóvel, e o prazo para as mesmas;
26. **Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel;**

- 27. Autorização da representante legal para a SEMEC acessar o imóvel.**
- 28. Minuta do contrato de locação;**
- 29. Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** que atendam ao objeto, emitida pela Secretaria Municipal de Educação – SEMAD.
- 30. Laudo de avaliação do bem imóvel** emitido pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém - CODEM, datado de 12/07/2024.
- 31. Despacho da Assessoria Jurídica – AJUR**, em 19/08/2024, sugerindo adequações ao ETP de acordo com o que determina o decreto municipal nº 107.921/2023-PMB.
- 32. ETP retificado com as recomendações sugeridas;**
- 33. Laudo de avaliação do bem imóvel** emitido pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM.
- 34. Justificativa de preço**, assinada pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto, datado de 02/09/2024;
- 35. Portaria designando fiscal de contrato e suplente;**
- 36. Laudo de avaliação do bem imóvel** emitido pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM, assinado pela representante legal do imóvel.

Assim, após tramitação interna, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica com 47 (quarenta e sete) anexos, para fins de análise e elaboração de parecer.

É o que de relevante havia para relatar.

## **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 particulares, poderá realizar por meio de instrumento contratual, a celebração de acordos 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, que regulamenta o artigo supramencionado, 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, nos apoiamos nas lições do jurista Hely Lopes Meirelles o qual versa que a *“Licitação é o procedimento administrativo mediante o qual a Administração seleciona a proposta mais vantajosa para o contrato de seu interesse”*. A regra dos contratos administrativos é a Licitação, 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 conveniente à Administração Pública ou aos seus interesses, a fim de que se privilegie a economicidade e a eficiência da prestação do serviço público. Por óbvio tais hipóteses devem observar aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade administrativa que obrigam à Administração Pública.

Vale ressaltar que nos casos de inexigibilidade é inviável a competição, haja vista a existência de apenas um objeto ou profissional que atenda às necessidades da Administração Pública. Quanto à dispensa de licitação, há a possibilidade de competição, mas é recomendável que seja realizada de forma excepcional, uma vez que fica inserida na competência discricionária do gestor público, contudo, deve observar os princípios que regem a Administração e o processo licitatório.

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, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os 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.

Nesse diapasão, o jurista Marçal Justen Filho<sup>1</sup> entende que:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (Grifo nosso).

Por esse entendimento, caso seja viável a competição, havendo dois ou mais imóveis para locação que atendam as necessidades da Administração, deverá ser procedido com o processo licitatório, na forma do artigo 51 da Lei 14.133/2021, *in verbis*:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Nesse sentido, colacionamos 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 atender-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).

<sup>1</sup> JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.



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).”

### **III.2 Dos requisitos legais exigidos para contratação direta de imóvel por inexigibilidade pela Lei Federal nº 14.133/2021 e pelo Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB.**

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)**

Nos termos da lei a contratação por meio de inexigibilidade de licitação, entre outros, exige:

a) Avaliação do bem;

b) Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto;

c) Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado.

Em relação ao item “a”, no presente processo, verifica-se que foi elaborado Laudo técnico de avaliação do imóvel com relatório fotográfico emitido pelo Departamento de Manutenção desta Secretaria (anexo 19), subscrito pelo servidor Mateus Dias de Carvalho (engenheiro civil – Mat. 0611166-011), assinado em 18/07/2024, que fez recomendações quanto às adequações necessárias ao imóvel e seu prazo, concluindo que:

Fica definido para efeito de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de R\$ 6.842,93 (SEIS MIL OITOCENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS E NOVENTA E TRÊS CENTAVOS).

Em relação ao item “b”, verifica-se que foi juntado aos autos o Ofício nº 423/2024 – GABS/DARM/SEMAD, 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.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho<sup>2</sup>:

Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e **apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.**

Todavia, a simples existência de imóvel público vago não obsta a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes.

Em relação ao item “c”, verifica-se que na Justificativa da Escolha do Locador é demonstrada a singularidade do imóvel quando informa o seguinte:

#### **JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**

As características principais para seleção do imóvel consistiu em avaliar a capacidade de espaço para funcionamento de 2 salas, refeitório, 02 banheiros, 01 cozinha e demais espaços especificados no relatório técnico-pedagógico, anexado nos autos do processo.

Com relação a localização, conforme endereço indicado, constata-se que o imóvel possui localização próxima ao prédio que funciona a Escola Anexa Oswaldo de Caldas Brito, a qual será desocupada logo após a finalização da nova contratação de 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 consequentemente descontinuidade do processo de aprendizagem.

(...)

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

---

<sup>2</sup> Ob. Cit, p. 363

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 em apreço permite a inexigibilidade de licitação, nos moldes do que aqui foi exposto, tendo por certo que o gestor faz uso de seu poder discricionário, analisando a conveniência e oportunidade do ato de modo que a presente análise não adentra os critérios técnicos apresentados nos laudos, relatórios ou quaisquer outros documentos elaborados pelos setores técnicos competentes.

### **III.3 Da Documentação para contratação por Inexigibilidade de licitação.**

Os documentos que devem instruir o processo de inexigibilidade de licitação estão previstos no Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB e no art. 72 da Lei 14.133/2021, vejamos:

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.

Nesse sentido consta nos autos:

**a.i) Documento de Formalização da Demanda**, datado de 05/08/2024, assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto (anexo 24);

**a.ii) 2. Estudo Técnico Preliminar**, também conforme o Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, datado de 28/08/2024, assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto (anexo 42);

**a.iii) Termo de Referência**, datado de 05/08/2024, assinado pela Diretora de Educação Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto (anexo 37);

O Termo de Referência é o documento que deve ser elaborado na fase de planejamento das compras e contratações de qualquer entidade pública, quando esta desejar adquirir bens e serviços comuns, e tem previsão legal no § 1º do art. 40 da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

**Art. 40.** O planejamento de compras deverá considerar a expectativa de consumo anual e observar o seguinte:

§ 1º O **termo de referência** deverá conter os elementos previstos no inciso XXIII do caput do art. 6º desta Lei, além das seguintes informações:

- I - especificação do produto, preferencialmente conforme catálogo eletrônico de padronização, observados os requisitos de qualidade, rendimento, compatibilidade, durabilidade e segurança;
- II - indicação dos locais de entrega dos produtos e das regras para recebimentos provisório e definitivo, quando for o caso;
- III - especificação da garantia exigida e das condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso.

Quanto a isso, o Termo de Referência se constitui em instrumento obrigatório para toda contratação, seja por meio de licitação, dispensa, inexigibilidade e adesão à ata de registro de preços, cuja elaboração deve se evidenciar a partir de estudos técnicos preliminares e da reunião de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para caracterizar o objeto, bem como as condições da licitação e da contratação. Logo, esse documento deve conter informações decorrentes de levantamentos feitos em relação ao objeto a ser contratado, orientando o fornecedor na elaboração da proposta, bem como no julgamento dessa.

**a.iv) Análise e Avaliação de Riscos**, datado de 05/08/2024, assinada pela Diretora de Educação – DIED, Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto;

**b) estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei** – juntado Laudo técnico de avaliação de imóvel emitido pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM;

**c) parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos** – Constatam as manifestações técnicas pertinentes ao objeto conforme instrução, e o parecer jurídico trata-se do presente documento;

**d) demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido** - As despesas decorrentes do serviço a ser contratado correrão as expensas dos recursos específicos comprovado pelo extrato de dotação orçamentária emitida pelo NUSP (anexo 29);

**e) 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 do imóvel (anexo 05), assim como as certidões de regularidade fiscal do imóvel;

**f) razão da escolha do contratado** – datado de 05/08/2024, assinada pela Diretora de Educação – DIED, Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto;

**g) justificativa de preço** – foi juntada aos autos a Justificativa de preço para locação do imóvel datado de 02/09/2024, assinada pelo servidor pela Diretora de Educação – DIED, Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto;

**h) autorização da autoridade competente** – esta que será oportunamente conferida, imprescindivelmente, para concretização da locação;

Assim, constata-se que documentos exigidos pela Lei de Licitações nº 14.133/2021, como também pelo artigo 19 do Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, estão presentes nos autos em apreço.

**III.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 Escola Anexa OSVALDO DE CALDAS BRITO pertencente a Rede Municipal de Educação de Belém/PA, o que, torna-se possível, haja vista o disposto no artigo. 106 na Lei de Licitações.

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.

## **II.5. 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.

No que tange à minuta do contrato de locação avaliada nos presentes autos (anexo 34), a cláusula primeira da minuta define como objeto do contrato a “locação do imóvel situado na Rua Tamoios, nº 373, Bairro: Jurunas, CEP: 66.025-540, Belém-PA, para fim não residencial, objetivando o funcionamento da Escola Anexa OSVALDO DE CALDAS BRITO pertencente a Rede Municipal de Educação de Belém/PA.”. Estabelece ainda a vigência de 24 meses a contar da assinatura do contrato, o valor, as obrigações das partes e a forma de pagamento.

Ademais, 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, esta Assessoria Jurídica aprova a minuta em tela.

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 a justificativa da locação formalizada pela DIED, 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.

É a fundamentação, passa-se a opinar.

#### **IV. CONCLUSÃO**

Ante o exposto, após análise do pleito, excluídos os aspectos técnicos, administrativos, financeiros e orçamentários, entende-se pela possibilidade jurídica da contratação e, diante dos documentos acostados aos autos, entende que estão presentes os requisitos legais para a contratação por Inexigibilidade de licitação para locação de imóvel localizado na Rua Tamoios, nº 373, Bairro: Jurunas, CEP: 66.025-540, Belém-PA, nos termos do Art. 74, V da Lei 14.133/2021 e dos requisitos presentes no Decreto Municipal nº 107.921/2021.



1. Ao Gabinete da Secretária para conhecimento e apreciação. Em caso de homologação, que sejam adotados os demais trâmites administrativos junto aos setores competentes.

Belém-PA, 03 de agosto de 2024.

**Juliane Ferreira Rodrigues**  
Assessora Jurídica  
AJUR/SEMEC

*Visto e de acordo.*

**Júlio Machado dos Santos**  
Coordenador – AJUR/SEMEC