

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

PARECER JURÍDICO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 006/2025 - 007FME

PROCESSO N.º . 070101/2025-PMA/SEMED

INTERESSADA: Coordenadoria Administrativa/Pedagógica da Secretaria Municipal de Educação de Anapu - SEMED.

ASSUNTO: Contratação de pessoa física ou jurídica para locação de um imóvel não residencial para o funcionamento do CME (Conselho Municipal de Educação), de acordo com as necessidades da Coordenadoria Administrativa/Pedagógica da Secretaria Municipal de Educação de Anapu/PA.

**EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ARTIGO 74, V DA
LEI N.º 14.133/2021- LEI FEDERAL N.º.
14.133/2021 ADMINISTRATIVOS. ATO
DISCRICIONÁRIO. POSSIBILIDADE.**

I - DO RELATÓRIO

Trata-se de consulta encaminhada pela Agente de Contratação para análise e emissão de parecer jurídico atinente ao procedimento administrativo na modalidade INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, cujo objeto é a Contratação de pessoa física ou jurídica para locação de um imóvel não residencial para o funcionamento do CME (Conselho Municipal de Educação), de acordo com as necessidades da Coordenadoria Administrativa/Pedagógica da Secretaria Municipal de Educação de Anapu/PA.

Os autos foram regularmente formalizados e encontram-se instruídos com os seguintes documentos, no que importam à presente análise:

- Documento de Formalização da Demanda - DFD;
- Estudo Técnico Preliminar;

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

- Mapa de Risco;
- Despacho para cotação;
- Carta Proposta;
- Certificado de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis;
- Laudo Imobiliário Aluguel;
- Declaração de Inexistência de Fato Impeditivo;
- Declaração de Cumprimento dos Requisitos;
- Comprovante de Pagamento do IPTU;
- Cópia do Contrato de Compra e Venda do Imóvel;
- Razão da Escolha;
- Justificativa da Singularidade do Imóvel;
- Justificativa do Preço;
- Informação do Saldo/Dotação Orçamentária;
- Declaração de adequação orçamentária;
- Despacho de encaminhamento do procedimento a autoridade competente;
- Termo de Referência;

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

- Termo de autorização;
- Portaria - Comissão Permanente de Contratação;
- Termo de Autuação;
- Minuta do contrato;
- Despacho ao Jurídico;

Ausentes as Certidões Fiscais.

Era o que cumpria relatar.

A Agente de Contratação, encaminhou os autos do processo a esta Assessoria Jurídica.

II - ANÁLISE JURÍDICA

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

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

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.

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme art. 53, §4º, da Lei Federal nº. 14.133/2021.

Ressalte-se que o exame aqui empreendido se restringe aos aspectos jurídicos do procedimento, excluídos, portanto, aqueles de natureza eminentemente técnica, o que inclui o detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e especificações, uma vez que as questões técnicas fogem das atribuições deste órgão de consultoria, sendo afetos aos setores competentes da Administração. Com relação a esses dados, parte-se da premissa de que a autoridade competente se municiará dos conhecimentos técnicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração.

Destaco ainda que as manifestações desta Assessoria Jurídica são de natureza opinativa e, portanto, não vinculantes para o gestor público, o qual pode de forma justificada adotar orientação contrária ou diversa da exposta neste parecer.

O presente parecer tem por objetivo analisar os requisitos a respeito da celebração de contrato de locação pela administração pública municipal, com

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal 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.

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 Federal 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:

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:

in omissis

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

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)

Nesse sentido, a Lei Federal 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 Federal 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, inciso X da Lei Federal nº. 8.666/93). No entanto, a Lei Federal nº. 14.133/2021 passou a prever essa hipótese como de

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

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, inciso V, da Lei Federal nº. 14.133/2021, senão vejamos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

in omissis

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 Federal nº. 8.666/93, mas que se adequa ao contexto da Lei Federal nº. 14.133/2021:

“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:

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

“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).

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.

A Lei Federal n°. 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:

in omissis

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

in omissis

§ 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

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

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 §5, do art. 74, acima transcritos.

Em relação ao inciso I, no presente processo, verifica-se que foi elaborado o Laudo Imobiliário Aluguel emitido pelo Setor de Engenharia desta Secretaria, subscrito pelo servidor Antônio Carlos Medeiros Portilho, Engenheiro Civil, assinado em 09/01/2025, concluindo que:

“Va= R\$ 6.521,08 (seis mil, quinhentos e vinte e um reais e oito centavos).

Portanto o imóvel descrito poderá ser alugado até o limite máximo do Valor avaliado do aluguel”.

Em relação ao inciso II, verifica-se que foi juntado aos autos o Certificado de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis, pelo qual, o Coordenador de Planejamento e o Arquiteto Urbanista declaram a inexistência de imóvel disponível no acervo da municipalidade com as especificações da SEMED, datado de 08/01/2025 e assinado pelos servidores Rodrigo Silva de Sousa e Paulo Mogno Oliveira Moura Silva.

Deve ser certificado por agente técnico competente a **inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse**. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

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 pode obstar 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, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes. Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público. Jacoby Fernandes defende que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

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

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO LOCADOR

A escolha recaiu em favor do imóvel localizado na Rua 3 (Esquina com a Av. Nossa Senhora Aparecida) Bairro Novo Progresso CEP: 68365-000 situado na cidade de Anapu, Estado do Pará, de propriedade da Sra. **ORLANDINA SILVA CARVALHO**, portador(a) da Carteira de Identidade nº 4392985, e inscrito(a) no CPF/MF com o nº 720.822.322-04, apresenta características necessárias para atender aos interesses da Administração Pública para garantir a Contratação de pessoa física ou jurídica para locação de um imóvel não residencial para o funcionamento do CME (Conselho Municipal de Educação), de acordo com as necessidades da Coordenadoria Administrativa/Pedagógica da Secretaria Municipal de Educação de Anapu/PA.

O imóvel objeto do presente processo é localizado em área boa no município de Anapu/PA, e em função do objetivo a que se destina, o mesmo sofrerá pequenas alterações com o intuito da adequação devida em razão da sua utilização e finalidade, e também não menos importante é ressaltar a inexistência de outros imóveis nas áreas circunvizinhas que apresentem as características mais próximas da realidade da demanda da Secretaria Municipal de Educação que esteja disponível a ser alugado, para o objeto em tela.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de somente uma solução apta a atender à 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

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

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 SEMED.

A Lei Federal nº. 14.133/2021 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

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

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.

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

Documento de Formalização da Demanda, datado de 07/01/2025, assinado pela Coordenadora Administrativa/Pedagógica, Sra. Iara Patrícia da Silva Duarte de Sousa;

Estudo Técnico Preliminar, datado de 08/01/2025, assinado pelo Coordenador de Planejamento, Sr. Rodrigo Silva de Souza;

Termo de Referência, datado de 14/01/2025, assinado pelo Coordenador de Planejamento, Sr. Rodrigo Silva de Souza e a Coordenadora Administrativa/Pedagógica, Sra. Iara Patrícia da Silva Duarte de Sousa;

Análise e Avaliação de Riscos, datado de 08/01/2025, assinado pelo Coordenador de Planejamento, Sr. Rodrigo Silva de Souza;

Parecer jurídico e pareceres técnicos se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos - consta nos autos manifestações e laudos técnicos pertinentes (havendo apenas o laudo de avaliação, ausente parecer pedagógico), sendo o parecer jurídico o presente documento;

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária - fora juntado aos autos a Documento de Compra e Venda de Imóveis, documentos de identificação e comprovante de residência da locadora;

Razão da escolha do contratado, datado de 10/01/2025, e assinado pela Diretora de Compras, Sra. Cássia Gabriela Leal Leite;

Justificativa de preço - foi juntada aos autos o Laudo de avaliação contendo a descrição e condições do imóvel assinado pelo servidor Paulo Mogno Oliveira Moura Silva, arquiteto e urbanista, assinado em 09/01/2025, profissional do Setor de Engenharia desta Secretaria, e a justificativa quanto ao preço para locação do imóvel assinado pela Diretora de Compras, Sra. Cássia Gabriela Leal Leite, subscrito pela Secretária Municipal de Educação, Suzana Margareth Scarparo Leite, datado de 10/01/2025.

Autorização da autoridade competente - foi juntada aos autos, assinada pela Secretária Municipal de Educação, Suzana Margareth Scarparo Leite, datado de 14/01/2025;

Assim sendo, observa-se que o processo foi instruído com os documentos mínimos exigidos na Lei Federal n°. 14.133/2021, porém quanto à forma prevista no decreto municipal para o Laudo de avaliação, é exigida sua emissão pelo Setor de Engenharia. 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.

Com relação ao Contrato de Locação em que o Poder Público seja locatário a previsão contida no art. 95 da Lei Federal n°. 14.133/2021 é a seguinte:

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

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 Federal nº 14.133/2021, *in verbis*:

Art. 92. São necessárias 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;

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

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 nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

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 Lei Federal nº. 14.133/2021 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, inciso IV da Lei Federal nº. 14.133/2021).

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

Considerando ainda a justificativa da locação, avaliação do Setor de Engenharia 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 art. 74, inciso V da Lei Federal nº. 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 Excelentíssima Senhora Secretária.

É a fundamentação, passa-se a opinar.

Quanto a minuta do contrato juntada aos autos, está em consonância com aos requisitos insculpidos no art. 92 da Lei Federal nº. 14.133/2021, recomendando-se que seja acrescido apenas o nome do fiscal.

III - CONCLUSÃO

Ressaltamos que o presente exame se limitou aos aspectos jurídicos, tomando por base exclusivamente, os elementos constantes dos autos até a presente data, não competindo adentrar na análise de aspectos técnicos e da conveniência e oportunidade que ficam a cargo do gestor. No entanto, necessário se faz acrescentar o fiscal à Minuta do Contrato, bem como juntada aos autos das Certidões Negativas Fiscais, para continuidade do feito.

Assim, após análise do pleito, excluídos os aspectos eminentemente técnicos do Setor de Engenharia e setores competentes, entende-se pela plausibilidade jurídica da locação por Inexigibilidade de licitação com fundamento no Art. 74, inciso

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANAPU
ASSESSORIA JURÍDICA

V da Lei Federal nº. 14.133/2021. No mais, observado o valor da avaliação, deve haver expressa aceitação da locadora ao preço, caso a proposta seja superior ao valor da avaliação.

Em razão de todo o exposto, desde que observados os apontamentos indicados nos tópicos deste Parecer, opina-se pela possibilidade jurídica da celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, desde que se atente aos preceitos jurídicos acima descritos.

Este é o parecer jurídico, o qual submeto à apreciação e quaisquer considerações das autoridades competentes.

S. M. J.

Anapu/PA, 16 de janeiro de 2025.

CAROL IARLA LEAL LEITE
Assessora Jurídica da Secretaria Municipal de Educação de ANAPU/PA
OAB/PA nº. 13.402