

## PARECER JURÍDICO

**Interessado:** Câmara Municipal de Barcarena

**Assunto:** Locação de Imóvel vinculado ao funcionamento do Núcleo de Assistência ao Cidadão (NACI) e seus anexos, com Sala de Reuniões e departamentos de Divisão de Informática, Contabilidade, Controle Interno, Licitação, Arquivo, Recursos Humanos, e Tesouraria.

**Processo de Inexigibilidade nº 99602/2024**

EMENTA: CONTRATAÇÃO DIRETA. ASSESSORIA E CONSULTORIA JURÍDICA. DIREITO MUNICIPAL. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LEI Nº 14.133/2021. LEGALIDADE. REQUISITOS ATENDIDOS. VANTAJOSIDADE. PARECER FAVORÁVEL.

### RELATÓRIO

Trata-se de inexigibilidade de licitação que visa a Locação de Imóvel vinculado ao funcionamento do Núcleo de Assistência ao Cidadão (NACI). Após os procedimentos consoante o que determina a legislação vigente, veio a esta assessoria jurídica para exarar parecer acerca da possibilidade da contratação por inexigibilidade e da legalidade do instrumento contratual, conforme o ofício nº 100/2024 – LICITAÇÃO/CMB.

É o relatório.

### 2. FUNDAMENTO JURÍDICO

Preliminarmente, convém observar que a Lei nº. 14.133, de 1º de abril de 2021, ao regulamentar o art. 37, XXI, da Constituição Federal, especifica algumas exceções em que a licitação é dispensada, dispensável ou inexigível. Com relação à licitação inexigível, as hipóteses estão previstas no art. 74, da Lei nº. 14.133/21.

Nos moldes previstos no artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, há fundamentação legal que possibilita a referida contratação que pretende a Câmara Municipal:

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.**

Assim, entende-se contar a necessidade da referida locação pelas características de instalações e de localização do imóvel.

No que se identifica no respectivo processo de contratação direta, ainda que se trate de contratação direta, faz-se necessária a formalização de um procedimento que culmine na seleção da proposta mais vantajosa e a celebração do contrato. A nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos traz um procedimento especial e simplificado para seleção do contrato mais vantajoso para a Administração Pública.

Nesse sentido, de acordo com a supracitada legislação, a contratação direta deve observar o que dispõe o art. 72 da Lei nº 14.133/2021, que determina o cumprimento dos seguintes requisitos:

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.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Ademais, em se tratando de locação, devem ser observados os seguintes requisitos:

Art. 74. (...) § 5º (...)

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.

Verificado o recolhimento de todos os documentos, não há óbice para o prosseguimento do processo de inexigibilidade.

Em se tratando do instrumento particular, cabe enfatizar que as cláusulas necessárias que são previstas no art. 92 da mesma lei.

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;

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;

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.

(...)

§ 3º Independentemente do prazo de duração, o contrato deverá conter cláusula que estabeleça o índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado, e poderá ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos.

Em leitura ao instrumento particular anexado, observamos que tais requisitos necessários para a legalidade do contrato foram preenchidos.

Por fim, para que o contrato se torne plenamente eficaz, é necessária sua divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) em até 10 (dez) dias úteis contados a partir da data de sua assinatura:

Art. 94. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é **condição indispensável para a eficácia do contrato** e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos seguintes prazos, contados da data de sua assinatura:

(...)

**II - 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta.**

### 3. CONCLUSÃO

Não se vislumbra esta assessoria jurídica óbice quanto à legalidade do instrumento particular em anexo. Pelo exposto, ainda, havendo o preenchimento dos requisitos acima delimitados, manifesta-se pela regularidade/legalidade do Processo Licitatório de Inexigibilidade, que visa a Locação de imóvel para funcionamento do Núcleo de Assistência ao Cidadão (NACI).

É o parecer.

Barcarena, 26 de dezembro de 2024.

**MARCELO LAVAREDA**  
**ASSESSOR JURÍDICO**  
**OAB/PA 14.635**