



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURIDICO

**PROCESSO ADMINISTRATIVO
LICITAÇÕES E CONTRATOS.
INEXIGIBILIDADE. LOCAÇÃO DE
IMÓVEL. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:
LEI Nº 14.133/2021. ANÁLISE
JURÍDICA DA FASE PREPARATÓRIA.**

1. RELATÓRIO

Cuida-se de Parecer Jurídico objetivo detalhar 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 imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

O processo administrativo em questão versa sobre a possibilidade jurídica de inexigibilidade de licitação para locação de um imóvel para atender as instalações da Secretaria Municipal de Planejamento de Ulianópolis.

A contratação requerida tem prazo de 47 (quarenta e sete) meses, sendo o valor global do contrato o montante de R\$211.500,00 (duzentos e onze mil e quinhentos reais).

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC).



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1 Da hipótese legal de inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel. Art. 74, V da Lei 14.133/2021.

Aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, 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. A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio na promulgação da Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

A aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de licitação inexigível. Na linha do que veicula 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. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021:

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.

[...]

É importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a



ESTADO DO PARÁ

GOVERNO MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

Inclusive, caso seja viável a competição, ou seja, no caso de dois ou mais imóveis poderem atender às necessidades da Administração, a regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é o dever de licitar, 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.

Desta feita, para a contratação direta sem licitação para locação de imóveis, é imperiosa a observância dos requisitos legais sob pena de poder configurar hipótese de crime previsto no art. 337-E do Código Penal Brasileiro.

2.2 Contrato de locação de imóvel. Administração pública como locatária. Vigência e prorrogação.

Nos contratos de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, prevalecem as regras de direito privado (Lei nº 8.245/91 - Lei do Inquilinato), aplicando-se, no que couber, as normas de direito público.

A NLLC previu no Capítulo V os seguintes regramentos sobre a duração dos contratos:

CAPÍTULO V

DA DURAÇÃO DOS CONTRATOS

Art. 105. A duração dos contratos regidos por esta Lei será a prevista em edital, e deverão ser observadas, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual, quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro.

Parágrafo único. Não serão objeto de cancelamento automático os restos a pagar vinculados a contratos de duração plurianual, senão depois de encerrada a vigência destes, nem os vinculados a contratos rescindidos, nos casos dos §§ 8º e 9º do art. 90 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.770, de 2023).

Nota-se que o planejamento a longo prazo com certificação de crédito orçamentário associado à vantagem econômica do contrato foram incluídos como premissa básica para execução dos contratos administrativos.

O art. 105 estabelece que a duração dos contratos será a prevista no edital. Assim, desvincula-se a duração dos contratos do exercício financeiro. No entanto, deve ser observada a disponibilidade de créditos orçamentários, no momento da contratação e a cada exercício financeiro.

Quando a contratação ultrapassar um exercício financeiro, deve estar prevista no plano plurianual (PPA).

Dessa forma, o prazo de um contrato de locação de imóveis de até 5 anos celebrado pela administração pública municipal deve estar previsto no Plano Plurianual (PPA), devendo ainda a autoridade competente do órgão contratante deve atestar a maior vantagem econômica da contratação plurianual.

2.3 Dos requisitos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóveis pela Administração Pública

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se.



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

§ 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.**

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto comercial 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.

Nos autos deste processo analisado, esta assessoria verificou que as autoridades competentes juntaram aos autos justificativa da singularidade do imóvel, avaliação prévia, além da certificação da inexistência de imóveis públicos vagos, atendendo ao §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021. Não sendo de responsabilidade desta assessoria opinar quanto ao mérito administrativo destes documentos.

Ademais, constam nos autos termo de Justificativa De Contratação Direta atestando a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa da Autarquia Municipal; atesta a adequação do imóvel escolhido



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO

sito Rua 7 de Setembro, nº86, Bairro Centro, Cidade Ulianópolis -PA, de propriedade do Sra. Maria Eniete Silva.

Assim os citados requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel pela municipalidade.

Para finalizar a presente análise jurídica manifesta-se no sentido de que, esta assessoria verificou a existência de todos os documentos exigidos pelo artigo 72 da lei 14.133/2021, pelo que entende terem sido cumpridos todos os requisitos legais.

3. DA CONCLUSÃO

Face do exposto, nos limites da análise jurídica e excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência do ajuste, é admissível juridicamente a celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/21, desde que se atente aos preceitos jurídicos acima descritos, **após o acatamento das recomendações emitidas ao longo do parecer.**

É o parecer.

Ulianópolis-PA, 28 de fevereiro de 2025.

FREDMAN FERNANDES DE SOUZA
Procurador Geral do Município
Decreto Nº 022/2025

Fredman Fernandes de Souza
Procurador Geral do Município
Decreto 022/2025