

PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo: 0201.03/2025.

Requerente: Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária.

Assunto: Contratação de empresa ou pessoa física, via dispensa de licitação, para locação de imóvel que acolherá as secretarias de Saúde, Educação, Ação Social, Infraestrutura, Agricultura, Meio Ambiente, Cultura, Planejamento, Comunicação, entre outros departamentos essenciais para o funcionamento da Administração Pública Municipal.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO PÚBLICA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ARTIGO 74, INCISO V, DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOLHER DIVERSAS SECRETARIAS E DEPARTAMENTOS DO MUNICÍPIO DE BALSAS. VIABILIDADE JURÍDICA.

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de análise jurídica de processo que visa à contratação, por inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel destinado a abrigar o Centro Administrativo do Município de Balsas, o qual acolherá as secretarias de Saúde, Educação, Ação Social, Infraestrutura, Agricultura, Meio Ambiente, Cultura, Planejamento, Comunicação, entre outros departamentos essenciais ao funcionamento da Administração Pública Municipal.

Conforme descrito no termo de referência, a dispersão das secretarias em diferentes locais tem prejudicado a eficiência dos serviços públicos, dificultando a comunicação interna, o acesso da população aos serviços e a gestão administrativa. O imóvel em questão é apontado como a única opção capaz de atender às necessidades da Administração Municipal, em razão de suas características estruturais e localização central.

A justificativa apresentada inclui declaração do Diretor de Compras, vinculada à Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, informando que foi realizada uma busca minuciosa no mercado local, e nenhum outro imóvel atende plenamente aos requisitos necessários.

O valor mensal da locação é de R\$ 65.000,00 (três mil reais), totalizando R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais) anuais. O processo contém laudo de avaliação mercadológica para atestar a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado local.

É o breve relatório.



II – FUNDAMENTOS JURÍDICOS

II.1. DA REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO

O procedimento licitatório destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será 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.

Em regra, a Constituição Federal determinou no art. 37, inciso XXI, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação. No tocante aos processos licitatórios, observa-se a aplicabilidade e vigência da Lei Federal nº 14.133/21, que é a norma que trata dos procedimentos licitatórios e contratos com a Administração Pública, Direta e Indireta.

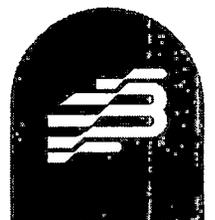
Assim, em se tratando das contratações feitas pelo Ente Público, deve-se observar a impessoalidade, a eficiência, a publicidade, a moralidade e a legalidade, de forma a se realizar qualquer contratação em vista de se despender o erário público da forma mais eficiente e que melhor atenda o interesse público, o que se consubstancia no alcance da proposta mais vantajosa.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

A análise dos autos encaminhados à Procuradoria tem como objetivo avaliar a proposta de inexigibilidade de licitação para a locação de um imóvel destinado a abrigar as secretarias de Saúde, Educação, Ação Social, Infraestrutura, Agricultura, Meio Ambiente, Cultura, Planejamento, Comunicação, entre outros departamentos essenciais ao pleno funcionamento da Administração Pública Municipal.

O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, prevê a inexigibilidade de licitação quando inviável a competição, incluindo hipóteses de locação de imóveis destinados às finalidades específicas da Administração Pública. O referido artigo dispõe:

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.

No caso em tela, observa-se que o imóvel será utilizado como Centro Administrativo do Município de Balsas, reunindo secretarias e departamentos essenciais ao funcionamento da gestão pública e a localização e as características do imóvel atendem às necessidades específicas da Administração.

Com base no § 5º acima delineado, foram observados o cumprimento dos requisitos no caso em análise:

1. **Avaliação prévia do bem:** O imóvel localizado na Av. Dom Diogo Parodi foi avaliado previamente quanto à sua estrutura, estado de conservação e custos de eventuais adaptações, sendo considerado adequado e vantajoso para atender às necessidades da Administração Municipal, conforme Laudo Técnico de Avaliação e Condição Estrutural e Laudo de Avaliação.

2. **Inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis:** Foi certificada, por meio de declaração emitida pelo Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos, a inexistência de imóveis pertencentes ao patrimônio público que atendam aos critérios estruturais, de localização e capacidade necessários para abrigar e centralizar as Secretarias e outros departamentos conforme descritas no termo de referência.

3. **Justificativa da singularidade do imóvel:** O imóvel em questão é o único identificado no mercado local que possui as características necessárias, incluindo área total de 34 mil metros quadrados, 6 mil metros quadrados de área construída, 60 salas, 5 banheiros, refeitório, espaços amplos para reuniões, estacionamento e localização central de fácil acesso à população, conforme declaração do Diretor de Compras, vinculado à Secretaria Municipal de Licitações e Contratos da Prefeitura de Balsas.



Há laudo de avaliação que atesta que o valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) mensais é compatível com os preços praticados no mercado local.

O Departamento de Execução Orçamentária consignou a existência de dotação orçamentária suficiente para suportar a despesa, conforme previsão na respectiva rubrica orçamentária e declaração de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

Importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda o art. 72 da Lei n. 14.133/2021:

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.

Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo. Nos autos do processo em análise, esta Procuradoria 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.

Por fim, é imprescindível que seja incluída nos autos da contratação direta a devida autorização da autoridade competente.

Outrossim, há de se ressaltar que a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e seus aditamentos e



deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta (art. 94 da Lei 14.133/2021).

II.2. DA MINUTA DO CONTRATO

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.

De acordo com o art. 92 da Lei nº 14.133/2021, é obrigatório que todo contrato contenha cláusulas que disponham sobre os seguintes aspectos:

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;

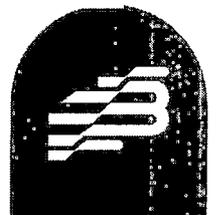
V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;



- 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 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.

Após análise da minuta do contrato apresentada no processo, constatou-se que o documento contempla todas as cláusulas obrigatórias determinadas pelo art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

Essa conformidade assegura a regularidade jurídica do contrato de locação, garantindo transparência e segurança na relação contratual estabelecida entre a Administração Pública e o locador.



III – CONCLUSÃO

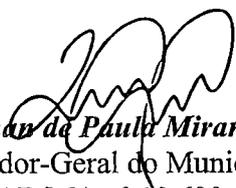
Diante do exposto, com fundamento nos artigos 72, art. 74, inciso V, bem como a adequação da minuta contratual com o artigo 92 da Lei 14.133/2021 **opino pela viabilidade jurídica** da celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/21

Recomenda-se que a Administração observe o cumprimento das condições contratuais, promovendo o acompanhamento da execução do contrato, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, ressalta-se que este parecer limita-se aos aspectos jurídicos da contratação, cabendo às áreas competentes da Administração pública avaliar a conveniência e a oportunidade do ato administrativo.

É o parecer, s.m.j.

Balsas - MA, 23 de janeiro de 2025.



Layonan de Paula Miranda
Procurador-Geral do Município
OAB/MA nº 10.699

LAYONAN DE
PAULA
MIRANDA:0248007
4323

Assinado de forma digital
por LAYONAN DE PAULA
MIRANDA:02480074323
Dados: 2025.01.23
11:50:56 -03'00'

