



PROCURADORIA GERAL



PARECER Nº 06012026 – 03 – PROGEM

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 302/2025-PMC

REFERÊNCIA: INEXIGIBILIDADE Nº 6.2025-049-PMC.

REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

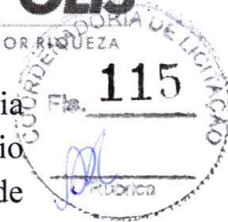
OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL INSTITUTO EDUCACIONAL BETEL, SITUADO NA AV. BAHIA, Nº 77, BAIRRO CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CURIONÓPOLIS-PA.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Art. 74, V DA LEI 14.133/2021. POSSIBILIDADE.

I – RELATÓRIO

Trata o presente expediente de processo administrativo nº 302/2025-PMC, inexigibilidade de licitação nº 6.2025-049-PMC, que tem por finalidade a locação de imóvel localizado na Av. Bahia, nº 77, Bairro Centro, no município de Curionópolis-PA, destinado ao funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental Instituto Educacional Betel, conforme justificativa e especificações constantes do Termo de Referência e seus anexos.

O procedimento foi instruído com os seguintes documentos: Documento de Formalização da Demanda - DFD; Solicitação de despesa; Lei Municipal nº 1.183/21; Portaria de nomeação da Secretária Municipal de Educação; Laudo de avaliação de imóvel para locação; Termo de concordância; Certidão de inexistência de imóvel público; Certidão de inviabilidade de compartilhamento de um imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública; Justificativa de inexigibilidade de licitação; Termo de designação de fiscal; Termo de Compromisso e Responsabilidade do fiscal designado; Autorização para abertura de processo administrativo; Ofício nº 094/2025-PLAN (pedido de dotação orçamentária e manifestação de recursos orçamentários); Despacho apontando a existência de crédito orçamentário; Saldo das dotações; Estudo Técnico Preliminar – ETP; Portaria nº 033, de 11 de Junho de 2025 – que designou servidores municipais para compor equipe de planejamento das contratações nos termos da Lei nº 14.133/2021; Mapa de Riscos; Termo de Referência; Ofício nº 095/2025-PLAN (devolução dos autos à Secretária de



Educação); Declaração de Adequação Orçamentária; Autorização; Autuação; Portaria nº 001 de 29 de Janeiro de 2024; Resumo da proposta; Documentação do proprietário do imóvel a ser locado; Resumo do processo; Minuta do Contrato e Despacho de encaminhamento dos autos à PROGEM.

É o relatório. Passo ao parecer.

II – PARECER

II.1) Finalidade e abrangência do parecer jurídico

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53, § 1º, incisos I e II e § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC):

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;

[...]

§ 4º Na forma deste artigo, o órgão de assessoramento jurídico da Administração também realizará controle prévio de legalidade de contratações diretas, acordos, termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços, outros instrumentos congêneres e de seus termos aditivos.

Como se pode observar do dispositivo legal supra, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade.



II.2) Da análise jurídica do caso concreto

II.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

A Constituição da República impõe ao Poder Público o dever de observar o princípio instrumental da licitação, cuja finalidade - em termos simplórios - é propiciar a contratação mais vantajosa à Administração.

Art. 37, 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.

Como se vê, a exigência de prévia licitação é requisito essencial, de índole constitucional, para a realização de contratos com a Administração. Com efeito, tal exigência se faz necessária para a efetiva concretização dos princípios basilares que regem a Administração pública, elencados no art. 37, caput, da CF/88.

No entanto, o próprio dispositivo constitucional admite a ocorrência de casos específicos, expressamente previstos pela legislação, em que se permitem exceções à regra geral da prévia licitação como requisito à celebração de contratos com a Administração. Tais exceções encontram-se previstas atualmente nos arts. 74 e 75 da Lei n. 14.133/2021, que tratam, respectivamente, de inexigibilidade e de dispensa de licitação.

Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, *in verbis*:

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.



A Lei nº 14.133/2021 corrigiu uma falha técnica da Lei nº 8.666/93, pois a contratação direta de locação de imóvel tem natureza de inexigibilidade e não de dispensa de licitação, eis que, para permitir a contratação direta, o imóvel escolhido deve ser o único que atende às necessidades da administração pública, por suas características arquitetônicas e localizacional, sendo assim inviável a competição.

A melhor 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. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho¹, veja-se:

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).

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

A presente contratação de locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental – EMEF Instituto Educacional Betel, localizada na Avenida Bahia, nº 77, Bairro Centro, no Município de Curionópolis/PA, justifica-se pela necessidade da Secretaria Municipal de Educação em assegurar a continuidade do serviço público educacional, diante da inexistência de prédio próprio disponível e adequado,

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



conforme justificativa apresentada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, à página 02.

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

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:

§ 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.

Assim, para aferição e controle dos critérios de instalação e localização, o §5º do art. 74, da Lei nº 14.133/21, estabelece os requisitos da inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis pela administração pública: (a) avaliação prévia do imóvel; (b) certidão de indisponibilidade de imóvel público adequado; (c) justificativa do interesse público.

Vejam os itens a seguir dos requisitos apontados pelo dispositivo supramencionado:

- a) 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.

A avaliação prévia oficial do imóvel é um procedimento técnico realizado por servidor público habilitado para identificar o valor de mercado do imóvel escolhido e assim definir o valor do aluguel, devendo registrar o estado de conservação do imóvel e estimar o custo das adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos realizados pela administração pública.



A avaliação do imóvel é um procedimento técnico porque deve observar, obrigatoriamente, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 14.653.

Tal avaliação é um serviço de engenharia e arquitetura, devendo ser realizado por profissionais habilitados, que são os engenheiros e arquitetos, nos termos da Lei Federal nº 5.194/66 e do inciso XXI, do art. 6º da Lei nº 14.133/21, com a emissão obrigatória da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou, respectivamente, do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), a qual torna o profissional o responsável exclusivo pela avaliação para todos os efeitos legais, nos termos da Lei Federal nº 6.496/77 e da Lei Federal nº 12.378/2010.

Compulsando os autos, verifica-se que foi anexado às fls. 014/025 o competente Laudo de Avaliação de Imóvel para Locação, devidamente assinado por engenheiro civil do quadro funcional do Município. **O laudo apresentado encontra-se devidamente acompanhado por Anotação de Responsabilidade Técnica - ART (fls. 026), em conformidade com as normas e exigências aplicáveis.**

- b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido

Deve ser certificado a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Reputa-se adequado o imóvel que atende simultaneamente os critérios de instalação e localização, podendo a indisponibilidade decorrer da inexistência no acervo municipal, da afetação dos imóveis públicos ou, ainda, por mau estado de conservação dos imóveis públicos.

Conta dos autos, as fls. 029 “Certidão da Inexistência de Imóveis Públicos”. Portanto, restou comprovado a indisponibilidade de imóvel público vago com as características necessárias à demanda administrativa.

- c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela Secretaria Solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado.



PROCURADORIA GERAL



Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas 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 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 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.

Consta do item 12. do Estudo Técnico Preliminar, às fls. 038/050, a razão da escolha do imóvel, conforme texto colacionado:

“A escolha do imóvel justifica-se em razão de suas características singulares, as quais atendem de forma plena às necessidades específicas da Secretaria Municipal de Educação para a manutenção da instalação da Escola Municipal de Ensino Infantil e Fundamental Betel do município de Curionópolis. Foram realizadas consultas junto a imobiliárias locais, que informaram não dispor de imóveis com características estruturais e localização equivalentes para atender ao fim a que se destina. Tal situação evidencia a inexistência de alternativas viáveis no mercado local, configurando a inviabilidade de competição. Diante desse cenário, a contratação direta com o Sr. **ANTONIO CEZAR MOTA DE SOUZA**, inscrito no CPF sob o nº 909.383.052-04, que possui contrato de constituição de usufruto do imóvel situado à Av. Bahia, nº 77, Quadra 100, Lote 01, Bairro Centro, Município de Curionópolis/PA, revela-se a medida mais adequada para assegurar a continuidade do atendimento educacional à comunidade, de forma ininterrupta e com a qualidade exigida pela Administração.”

Assim, restou justificado a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração.



Apresentados os principais requisitos caracterizadores da hipótese do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, bem como os respectivos documentos comprobatórios, cabe pontuar as demais providências que devem ser adotadas pela Administração Pública.

II.3) Do procedimento

Dispõe o art. 72 da nova Lei de Licitações que o processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os documentos a seguir:

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.

O inciso I cita o “documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo”.

O primeiro passo na instrução do processo de contratação direta é oficializar a demanda. Nesse ponto, cabe ao setor requisitante formalizar a necessidade em torno da contratação, indicando a justificativa pertinente, o quantitativo necessário de bens/serviços e indicar a data limite para o atendimento da necessidade, verifica-se que o processo está devidamente instruído com o documento de formalização da demanda (fls. 002/005).



Verifica-se que consta também Estudo Técnico Preliminar (fls. 038/050) e Termo de Referência (fls. 061/069) ambos apresentados pela Secretaria requisitante, atendendo ao inciso I, do artigo 72, da Lei de Licitações e Contratos.

Referente ao ETP, importante frisar que a Seção II, do Capítulo XXII do Decreto Municipal nº 136, de 10 de janeiro de 2024 que regulamentou a Lei Federal nº 14.133/21 no âmbito do Município de Curionópolis, estabelece regras específicas acerca do conteúdo dos estudos técnicos preliminares para casos de locações, assim, vejamos texto do regulamento municipal:

Seção II

Dos Estudos Técnicos Preliminares das Locações

Art. 125. O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

- I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pela Secretaria ou ente licitante;
- II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da Administração Pública;
- III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 124 deste Decreto, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;
- IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;
- V - estimativa de área mínima, observando-se:
 - a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais; e



PROCURADORIA GERAL



b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário.

VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

- a) custos de desmobilização;
- b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;
- c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e
- d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso; e

VIII - quando for o caso, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração Pública relativas ao objeto contratado.

§ 1º Quando da elaboração do ETP, deverão ser observadas as regras e procedimentos estabelecidos, ou o que vier a substituí-lo.

§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deste artigo deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades municipais, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

O documento Estudo Técnico Preliminar (fls. 038/050) contempla as exigências do dispositivo supracitado. A portaria nº 015 de 23 de janeiro de 2025, que designa os servidores municipais para a equipe de planejamento das contratações (Lei nº 14.133/2021), já se encontra devidamente anexada aos autos (fls. 051/054).

Prosseguindo, os incisos II e IV do artigo supracitado tratam, respectivamente, da estimativa de despesa e da demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido.



PROCURADORIA GERAL



Com relação à estimativa de despesas, a análise do valor deve ser realizada por meio de avaliação mercadológica, verifica-se as fls. 014/025 a juntada de Laudo de Avaliação de Imóvel.

Em relação à disponibilidade orçamentária, consta Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira (fls. 071) emitido pelo Ordenador de despesa, atestando a existência de recursos para fazer frente à despesa.

A verificação quanto à possibilidade jurídica de se contratar determinada pessoa é realizada por meio de aferição quanto aos requisitos de habilitação dispostos em lei. Nesse sentido, no que tange aos processos de contratação direta, o inciso V estabelece a obrigatoriedade de “comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária”.

O art. 62 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, esclarece o conceito de habilitação:

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

- I - jurídica;
- II - técnica;
- III - fiscal, social e trabalhista;
- IV – econômico-financeira.

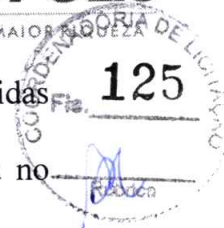
Nesse ponto, registre-se, por relevante, que **a habilitação jurídica deve ser limitada à comprovação de existência jurídica da pessoa** e, quando for o caso, de autorização para o exercício da atividade que se pretende dela contratar. O que restou comprovado dos autos, pela juntada de cópia da carteira de identidade do proprietário do imóvel, conforme fls. 085.

Tendo em vista que o objeto negocial é o bem imóvel a ser locado, a habilitação técnica e financeira tem pouco relevo para fins administrativos. Desta forma, diante do disposto no art. 72, V, da Lei n. 14.133/21, entende-se pela sua desnecessidade, afinal são aspectos em relação ao imóvel que permitirão a inexigibilidade, e não a pessoa de seu proprietário.

Lado outro, imprescindível, em regra, a comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista da contratada, nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133/2021. Vejamos:



PROCURADORIA GERAL



Art. 68. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

I - a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II - a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV - a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V - a regularidade perante a Justiça do Trabalho;

VI - o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

Acerca dos requisitos de habilitação, verifica-se que foram juntados os seguintes documentos do proprietário do imóvel e do procurador legal: Cópia do RG; Comprovante de residência; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Natureza Tributária e Não Tributária; Certidão Negativa de Tributos Municipais nº 229; Comprovante de Situação Cadastral no CPF; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

Quanto à comprovação da titularidade do imóvel objeto do presente processo, constam nos autos os seguintes documentos: Contrato para fins de cessão de direitos e obrigações sobre imóvel; Termo de renúncia abdicativa; Contrato de constituição de usufruto de imóvel; bem como o Memorando nº 114/2025, subscrito pela Coordenadora da Diretoria de Regularização Fundiária e Licenciamento Urbanístico do Município, no qual se informa que tramita naquele órgão processo administrativo de regularização fundiária da área em questão, destacando-se, ainda, a inexistência, até o presente momento, de título definitivo de propriedade e de matrícula do imóvel devidamente registrada em cartório.

Diante da existência de processo administrativo de regularização fundiária em curso, recomenda-se que a secretaria demandante requeira a apresentação da matrícula do imóvel tão logo concluído o referido procedimento, como medida de regularização documental e de resguardo da segurança jurídica do feito.

A razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e



impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. Justificada a escolha do imóvel, por consequência, estará devidamente justificada a escolha do contratado.

A justificativa de preços, conforme já aduzido, há de ser feita mediante avaliação prévia do imóvel, mediante parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado, (documento de fls. 014/025).

Ao final, ainda, deve ser apresentada a autorização da autoridade competente para a contratação e realização da despesa por inexigibilidade, a qual deve ser instruída com despacho motivado e mantida à disposição do público em sítio eletrônico oficial, em atendimento ao art. 72, VIII e parágrafo único, da Lei n. 14.133/21 (fls 072).

II.4) Da minuta do contrato ou instrumento análogo

A minuta de termo de contrato foi juntada aos autos e reúne cláusulas e condições essenciais exigidas nos instrumentos da espécie, em consonância com o art. 92 da Lei nº 14.133/21, elenca a fundamentação legal; o objeto; o valor e forma de pagamento; a forma de empenho e dotação orçamentária; o reajuste contratual; a vigência; as obrigações das partes; a rescisão contratual; a renovação e interrupção; a indenização e direito de retenção; as vantagens legais supervenientes; a fiscalização; as eventuais sanções e penalidades; as alterações contratuais; a extinção do contrato; a publicação; a regra de subcontratação; a eleição do foro e disposições gerais (fls. 104/110)

II.5) Publicidade dos atos

A Lei nº 14.133/2021 instituiu o Portal Nacional de Compras Públicas – PNCP. Trata-se de um *site* que reúne informações sobre todas as licitações e contratos administrativos regidos pela nova lei de licitações, inclusos União, Estados e Municípios, e que também poderá ser utilizado como plataforma para realização das licitações e dispensas eletrônicas.

Vale frisar que os municípios com até 20.000 (vinte mil habitantes) terão o prazo de 6 (seis) anos, contados da publicação da Lei 14.133/2021 para realizar as divulgações dos processos licitatórios e contratos administrativos no Portal Nacional de Compras Públicas, conforme regra de transição estabelecida no art. 176 da supramencionada Lei Federal.



Enquanto não adotarem o Portal Nacional de Compras Públicas, **os municípios de até 20.000 (vinte mil habitantes) deverão publicar no diário oficial e divulgar no sítio eletrônico oficial, os atos praticados com fundamento na Lei 14.133/2021**, admitida a publicação na forma de extrato nos termos do art. 176, parágrafo único, inciso I da Lei 14.133/2021.

Considerando que o Município de Curionópolis possui aproximadamente 19.950 (dezenove mil, novecentos e cinquenta) habitantes, conforme divulgação do último censo², **deverá publicar as informações inerentes ao presente procedimento no diário oficial.**

III) CONCLUSÃO

Em face do exposto, nos limites da análise jurídica e excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência do ajuste, considerando a justificativa apresentada pela Secretaria Municipal interessada, bem como a natureza do objeto a ser contratado pela via direta, e o atendimento ao que dispõe a legislação que rege a matéria, opina-se pela viabilidade jurídica da inexigibilidade nº 302/2025-PMC, objetivando a Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental Instituto Educacional Betel, situado na Av. Bahia, nº 77, Bairro Centro, no Município de Curionópolis-PA, desde que cumpridos os pontos resumidamente elencados a seguir:

- I. Publicação das informações inerentes ao procedimento em consonância com o item II.5 deste parecer jurídico;
- II. Recomenda-se a exigência da matrícula do imóvel após a conclusão do processo de regularização fundiária.

É o parecer.

Curionópolis/PA, 06 de janeiro de 2025.

AMANDA CRISTINA
FERREIRA
MARTINS:94823995287

Amanda Cristina Ferreira Martins

Procuradora Geral do Município

Portaria nº 025/2021

Assinado de forma digital por
AMANDA CRISTINA FERREIRA
MARTINS:94823995287

Dados: 2026.01.06 11:31:34 -03'00'

² <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>