

PARECER JURÍDICO Nº 106/2026 – NSAJ/SEMEC.

Processo:	17773/2025 - SEMEC
Interessado:	UEI VERDEJANTE
Assunto:	Análise jurídica acerca de solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Escola Municipal Verdejante.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ARTIGO 74, V DA LEI Nº 14.133/2021- LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. DECRETO MUNICIPAL Nº 107.921/2023-PMB. DISCRICIONARIEDADE. POSSIBILIDADE.

I. RELATÓRIO

O presente parecer jurídico versa sobre a análise de legalidade do Processo Administrativo nº 17773/2025 — SEMEC, instaurado com o objetivo de formalizar a locação de imóvel não residencial para abrigar a expansão da Unidade de Educação Infantil (UEI) Verdejante. A demanda originou-se por meio do Ofício nº 0076/2025, subscrito pela Gestora da unidade, Luciana Carvalho de Sousa Sábio Ramos, no qual se expôs a necessidade premente de ampliar a oferta de vagas para a educação infantil no Conjunto Verdejante IV, visando assegurar a acessibilidade e o atendimento adequado àquela comunidade escolar.

A instrução processual foi devidamente qualificada pelos setores técnicos competentes, evidenciando a necessidade de um espaço físico que comporte a demanda crescente, uma vez que o imóvel atualmente ocupado pela escola não supre integralmente as necessidades pedagógicas da região. Nesse contexto, a Coordenação de Matrículas e Censo Escolar emitiu parecer favorável, ratificando a existência de um número significativo de crianças fora da rede de ensino e a importância de reduzir os deslocamentos das famílias.

Para subsidiar a análise jurídica, os autos foram instruídos com os seguintes documentos principais:

- 1) Relatório Técnico Pedagógico, datado de 04/12/2025, assinado pela Técnica de Referência Karina Marques;
- 2) Propostas de locação apresentadas pela proprietária, Sra. Silvia Cristina Sousa Favacho, inicialmente no valor de R\$ 4.500,00 e, após atualizações e negociações, fixada no montante final de R\$ 3.890,00;
- 3) Documentação de identificação da pretensa locadora e do imóvel,

incluindo Certidão de Registro de Imóveis, Inscrição Imobiliária e Certidão Conjunta Positiva com Efeito de Negativa da SEFIN;

- 4) Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel e Relatório de Vistoria, elaborados pela arquiteta Barbara Ferreira (DOM/SEMEC), que estimou o valor locatício em R\$ 4.822,69;
- 5) Documento de Formalização de Demanda (DFD) e Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- 6) Termo de Referência (TR) e Análise de Riscos;
- 7) Justificativa da Escolha do Locador;
- 8) Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos, emitida pela SEGEP;
- 9) Laudo de Avaliação da CODEM, que apurou o valor de R\$ 3.892,71;
- 10) Relatório de Vistoria Elétrica para fins de climatização; e
- 11) Justificativa de Preço consolidada após o processo de renegociação.

Após a tramitação pelos setores de gestão de contratos e adjuntorias, os autos foram encaminhados a este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos para análise quanto à viabilidade jurídica da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos da legislação vigente. É o que se relata.

II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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 técnico-jurídica delineada pelo analista jurídico do órgão, servindo ao propósito de subsidiar o administrador público quanto aos aspectos jurídicos que envolvem o objeto sob análise.

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 deste Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos.

Passa-se ao estrito objeto da análise.

III. ANÁLISE JURÍDICA

O presente parecer tem por objetivo analisar os requisitos 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 imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

III.1 Da Licitação. Da hipótese de inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel. (Art. 74, V da Lei 14.133/2021).

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.

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.

Vejamos:

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:

(...)

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. (grifo nosso)

No plano infraconstitucional, a Lei Federal nº 14.133/2021 disciplina as normas gerais sobre licitações e contratos administrativos, mantendo o certame licitatório como regra cogente para a atuação do poder público municipal.

O ordenamento jurídico reconhece que a obrigatoriedade de licitar não é absoluta, prevendo hipóteses de contratação direta em que o dever de realizar a disputa pública é afastado. Tais exceções encontram-se estruturadas nas figuras da dispensa de licitação e da inexigibilidade de licitação. Enquanto a dispensa ocorre em situações nas quais a competição é viável, mas a lei autoriza o gestor a não realizá-la por motivos de conveniência, segurança ou economicidade, a inexigibilidade configura-se quando há a efetiva inviabilidade jurídica ou fática de competição, impedindo a adoção de critérios objetivos para a disputa de preços.

O regime jurídico anterior instituído pela Lei nº 8.666/1993 classificava a compra e a locação de imóveis destinados ao serviço público como hipótese de licitação dispensável (Art. 24, X). Todavia, com o advento da Lei Federal nº 14.133/2021, houve uma alteração na natureza do instituto, passando o legislador a enquadrar a locação imobiliária como hipótese típica de **inexigibilidade de licitação**, conforme prevê o Art. 74, V, da referida lei, vejamos:

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.

Essa alteração legislativa alinhou-se ao entendimento de que a escolha de um imóvel específico para as necessidades do poder público é marcada pela singularidade de suas características de instalações e de localização geográfica, impossibilitando a concorrência isonômica entre diferentes imóveis sob parâmetros unicamente de preços.

A caracterização da inexigibilidade exige que o imóvel escolhido apresente peculiaridades que o tornem a única opção viável para atender à finalidade pública visada. Se a Administração possuir alternativas equivalentes e concorrentes que atendam de igual modo ao interesse público na mesma área

geográfica, o dever de licitar subsiste, devendo-se adotar o procedimento previsto na legislação de regência. Contudo, quando a localização e o arranjo físico do imóvel são os únicos capazes de satisfazer as exigências da pasta demandante, a contratação direta impõe-se por evidente inviabilidade de competição, conforme consolida a orientação do Tribunal de Contas da União.

O Tribunal de Contas da União - TCU, conforme decisão proferida ainda na vigência da Lei 8.666/93, já se posicionava em termos que se adequam ao atualmente previsto na Nova Lei de Licitações e Contratos, vejamos:

“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:

“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).

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

12. No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (Acórdão 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar) (grifos nossos).”

III.2 Dos requisitos legais exigidos para contratação direta no caso de locação de imóvel por inexigibilidade pela Lei Federal nº 14.133/2021.

A Lei Federal nº 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:

(...)

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. (grifo nosso)

Tais pressupostos visam garantir que a escolha da Administração não seja arbitrária, mas pautada em critérios técnicos de avaliação, na inexistência de alternativas patrimoniais próprias e na demonstração inequívoca da vantagem e da singularidade do objeto selecionado. No caso em apreço, a instrução processual demonstra o atendimento integral desses preceitos legais, conforme se detalha a seguir.

O primeiro requisito, referente à **avaliação prévia do bem e do seu estado de conservação**, encontra-se devidamente consubstanciado no Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel elaborado pela arquiteta Barbara Ferreira, integrante da Diretoria de Obras e Manutenção (DOM/SEMEC). O referido documento, datado de 27 de janeiro de 2025, utilizou o método evolutivo e o somatório de valores do terreno e das benfeitorias, em conformidade com as normas técnicas da ABNT (NBR 14653). A avaliação pericial caracterizou o imóvel como estando em bom estado de conservação, com estrutura de alvenaria, cobertura em telha colonial e esquadrias de madeira de lei devidamente gradeadas, perfazendo uma área total de 149,50m². Complementarmente, foram realizados Relatórios de Vistoria Técnica e Elétrica que diagnosticaram as condições físicas e as intervenções necessárias para a plena adequação ao uso escolar, como a ampliação da suíte para abrigar turmas maiores e a adequação da carga elétrica para climatização, com prazos de execução de 60 e 20 dias, respectivamente, aceitos pela proprietária.

Quanto à **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** que atendam ao objeto, requisito previsto no inciso II do § 5º do art. 74 da Lei Geral de Licitações, verifica-se que a Administração procedeu à consulta junto à Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento e Gestão (SEGEP). Em resposta ao Ofício nº 018/2026-GABS/SEMEC, a SEGEP emitiu a Declaração nº 09/2026, na qual atesta que, após análise técnica nos registros de imóveis públicos

da municipalidade, não foram identificados bens vagos no Distrito DAENT (Águas Lindas) que possuísem a estrutura e a localização adequadas para abrigar a Unidade de Educação Infantil Verdejante. Tal certificação é imprescindível para legitimar a busca de soluções no mercado privado, comprovando que o interesse público não pode ser satisfeito por meio do patrimônio imobiliário já pertencente ao Município de Belém.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho¹:

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.**

É oportuno registrar que embora ausente imóvel público nos termos da declaração anexada, a existência de imóvel público vago, somente, não obsta a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública, pois más condições e outros fatores podem afetar ou inviabilizar, conforme as circunstâncias concretas, o atendimento da necessidade.

Por fim, a **justificativa da singularidade do imóvel e a evidência de vantagem para a Administração** restaram amplamente demonstradas na Justificativa da Escolha do Locador e na Folha de Instrução produzida pela Diretoria de Contratos. A singularidade, neste contexto jurídico, não se confunde com exclusividade absoluta, mas refere-se à inviabilidade de definir critérios objetivos de comparação entre imóveis distintos quando um deles apresenta características geográficas e logísticas insubstituíveis. O imóvel situado na Rua Osvaldo Cruz, nº 46, possui a característica singular por ser vizinho imediato da atual sede da Escola Verdejante. Essa contiguidade é o fator determinante para a escolha, pois permite a ampliação da oferta para 330 estudantes mantendo a unidade administrativa e pedagógica, além de evitar o deslocamento das famílias e a consequente evasão escolar que ocorreria caso a expansão fosse realizada em local distante. A vantagem econômica também é evidente, uma vez que a locação viabiliza o atendimento de 13 turmas em tempo integral, atendendo à demanda reprimida ratificada pelo Censo Escolar e pela Técnica de Referência da SEP.

Importante esclarecer que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de somente uma

¹ Ob. Cit, p. 363

solução apta a atender a 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 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 entende-se que a conjuntura jurídica do caso em apreço permite a inexigibilidade de licitação, nos moldes do que aqui foi exposto, tendo por certo que o gestor faz uso de seu poder discricionário, analisando a conveniência e oportunidade do ato de modo que a presente análise não adentra os critérios técnicos apresentados nos laudos, relatórios ou quaisquer outros documentos elaborados pelos setores técnicos competentes.

Dessa forma, restam preenchidos os requisitos do art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que o imóvel foi previamente avaliado, a inexistência de bens públicos foi certificada e a singularidade da localização estratégica vizinha à unidade atual justifica a escolha direta como a solução mais vantajosa para assegurar a continuidade e a expansão do serviço educacional naquela comunidade.

III.3. Da instrução processual para contratação por inexigibilidade de licitação exigida na Lei Federal nº 14.133/2021 e pelo Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB.

Os documentos que devem instruir o processo de inexigibilidade de licitação estão previstos no art. 72 da Lei 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, vejamos:

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.

A regularidade do procedimento de contratação direta por inexigibilidade pressupõe uma instrução processual robusta, capaz de demonstrar não apenas a necessidade do objeto, mas a adequação do preço ajustado aos parâmetros de mercado. No âmbito do Município de Belém, tal exigência é reforçada pelo art. 19 do Decreto Municipal nº 107.921/2023, que elenca os documentos mínimos indispensáveis para a validade do ato administrativo.

Art. 19. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

- I - documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - laudo de avaliação do bem imóvel pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado;
- III - parecer jurídico, parecer do controle interno 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 - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de regularidade fiscal e trabalhista;
- VII - as razões pelas quais o imóvel escolhido é o único que pode satisfazer as necessidades de instalação e localização, de forma a justificar contratação por inexigibilidade;
- VIII - razão da escolha do contratado;
- IX - justificativa de preço, se for o caso; e
- X - autorização da autoridade competente.

Compulsando os autos, verifica-se o pleno atendimento às formalidades de instrução. O processo conta com o Documento de Formalização de Demanda (DFD), o Estudo Técnico Preliminar (ETP) e o Termo de Referência (TR), documentos que delimitam

com precisão o objeto da locação e as obrigações das partes. Adicionalmente, foi acostada a Análise e Avaliação de Risco, que identifica potenciais óbices à execução contratual e propõe medidas preventivas, conferindo a segurança necessária à gestão pública. A identificação da locadora, Sra. Silvia Cristina Sousa Favacho, e a regularidade dominial do imóvel também restaram comprovadas por meio de cédula de identidade, CPF, comprovante de residência e certidão de registro imobiliário.

No que tange à **justificativa de preço**, elemento central para a garantia da economicidade, a Administração valeu-se de dois parâmetros técnicos distintos. O primeiro, emitido pela Diretoria de Obras e Manutenção (DOM/SEMEC), avaliou o valor locatício em R\$ 4.822,69, fundamentando-se no estado de conservação e nas benfeitorias específicas do imóvel. O segundo parâmetro foi fornecido pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém (CODEM), que apurou o montante mensal de R\$ 3.892,71. A divergência entre os valores é tecnicamente justificada pelas metodologias adotadas: enquanto a CODEM foca primordialmente na área construída e no valor do metro quadrado de mercado, o DOM/SEMEC considera de forma pormenorizada as intervenções estruturais e o padrão construtivo do bem.

A vantajosidade econômica da contratação restou consolidada após processo de renegociação conduzido pela Diretoria de Contratos Administrativos. Embora a proposta inicial da proprietária tenha sido de R\$ 4.500,00 e, posteriormente, atualizada para R\$ 4.800,00, as tratativas resultaram na anuência da locadora com o valor final de **R\$ 3.890,00 (três mil, oitocentos e noventa reais)** mensais. Este montante situa-se abaixo de ambas as avaliações técnicas e é inclusive inferior ao valor de mercado estipulado pela CODEM, o que evidencia a estrita observância ao princípio da eficiência e o zelo com o erário municipal, bem como está em consonância com art. 19, §3º, inciso IX.

Dessa forma, é de se denotar da disposição legal retromencionada que estão presentes os requisitos legais estabelecidos no Decreto Municipal nº 107.921 – PMB, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública municipal direta, autárquica e fundacional.

III.4 Do prazo de vigência do contrato de locação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

No que concerne à dimensão temporal do ajuste, o setor demandante propõe vigência de 24 (vinte e quatro) meses para a celebração do contrato de locação. A análise da legalidade deste período exige a integração entre as normas de direito público e o regime jurídico das locações urbanas, considerando a natureza da finalidade pública a ser atendida pela Secretaria Municipal de Educação.

Inicialmente, cumpre destacar que a participação da Administração Pública em contratos de locação de imóveis urbanos possui natureza híbrida. Embora o ente público figure como locatário, atraindo prerrogativas inerentes ao regime jurídico administrativo, o contrato deve ser regido, de forma subsidiária, pelas disposições de direito privado contidas na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991).

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 112, é explícita ao estabelecer que os prazos contratuais nela previstos não excluem nem revogam os prazos estabelecidos em leis especiais. Todavia, sob a ótica da gestão pública e do planejamento das contratações, o art. 106 da referida Lei Geral permite que a Administração celebre contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos. A locação de imóvel para o funcionamento de uma unidade escolar enquadra-se perfeitamente nesse conceito de necessidade contínua, uma vez que a prestação do serviço educacional é ininterrupta e demanda estabilidade física para a manutenção das atividades pedagógicas e o acolhimento dos estudantes.

O prazo proposto de 24 (vinte e quatro) meses mostra-se, portanto, plenamente compatível com o ordenamento jurídico e com o interesse público. Tal período encontra-se dentro do limite legal de 5 anos previsto no art. 106 da Lei nº 14.133/2021 e atende às diretrizes do art. 4º do Decreto Municipal nº 107.921/2023, que admite prazos de até 5 anos, prorrogáveis sucessivamente até o limite decenal. A contratação plurianual, neste caso, é justificada pela necessidade de garantir a segurança jurídica da unidade escolar e a continuidade do atendimento aos 330 alunos previstos, evitando interrupções prejudiciais ao calendário letivo.

Ressalte-se que, para a formalização do ajuste por este período, a autoridade competente deverá observar as diretrizes do art. 106 da Lei nº 14.133/2021, atestando a maior vantagem econômica da contratação plurianual e garantindo a existência de créditos orçamentários vinculados em cada exercício financeiro. Além disso, o contrato deverá prever cláusula de reajuste anual, conforme determina o § 1º do art. 4º do Decreto Municipal nº 107.921/2023, para preservar o equilíbrio econômico-financeiro da avença.

Forte nessas razões, conclui-se que o prazo de 24 meses proposto guarda estrita conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com a Lei nº 8.245/1991, podendo ser adotado consideradas as justificativas e os documentos das áreas técnicas competentes desta Administração.

III.5 Da análise da minuta do contrato e retificações necessárias.

A análise detida do texto da minuta contratual elaborada pela Diretoria de Contratos Administrativos demonstra que a estrutura do instrumento e as suas cláusulas regulamentares guardam ampla consonância com as prescrições formais vigentes, distribuindo as obrigações bilaterais, os prazos de vigência e as sanções com precisão técnica. Contudo, em exame minucioso de compatibilidade de dados e de fidedignidade dos autos, foram identificados pequenas incorreções que merecem reparos/retificações.

Nessa perspectiva, aponta-se que a **Cláusula Segunda**, em seu **item 2.2**, faz expressa menção de que a inexigibilidade de licitação teria sido devidamente fundamentada e justificada nos autos do **Processo nº 17.463/2025 - SEMEC**. Semelhante incoerência redacional é verificada na redação da **Cláusula Sétima**, no **subitem 7.2.8**, ao determinar que a proprietária se obriga a executar os reparos descritos no Relatório de Vistoria Técnica constante no bojo do mesmo **Processo nº 17.463/2025 - SEMEC**.

Ocorre que as referidas inserções contratuais demandam ajustes, pois como se depreende da totalidade dos despachos, portarias, pareceres técnicos e manifestações das secretarias e órgãos municipais, o presente processo administrativo de locação da UEI Verdejante foi autuado e tramita sob a identificação exclusiva de **Processo nº 17.773/2025 - SEMEC**.

Recomenda-se, por conseguinte, que a Diretoria de Contratos Administrativos realize a imediata retificação material dos referidos itens da minuta, promovendo a alteração do termo incorreto "Processo nº 17.463/2025 - SEMEC" para fazer constar a numeração correta do expediente em andamento, qual seja, "**Processo nº 17.773/2025 - SEMEC**", assegurando a higidez e a harmonia formal de todo o instrumento jurídico antes da colheita final das assinaturas das partes contratantes.

Adicionalmente, em exame de legalidade da Cláusula Sétima, especificamente em relação ao subitem 7.1.9.3, verifica-se uma previsão que

possibilita à Administração Pública, por ocasião da devolução do imóvel, efetuar o pagamento de indenização financeira direta e estimada à locadora em substituição à execução dos reparos físicos necessários no bem³. Referida cláusula prevê que, alternativamente à execução das reformas de recomposição, a locatária poderá realizar o adimplemento de valores a título de indenização, condicionando o ato à disponibilidade de recursos, aprovação da autoridade e concordância expressa quanto ao montante apurado.

Em que pese a aparente conveniência prática de tal previsão, impõe-se destacar que o repasse direto de verbas públicas a particulares sob a rubrica de indenização substitutiva para a realização de reformas prediais padece de vício de legalidade, contrariando frontalmente o dever de licitar imposto à Administração pelo artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal. O pagamento direto de montantes pecuniários estimados à proprietária, com a finalidade de que esta execute os serviços de engenharia por conta própria ou contrate terceiros de forma privada, burla as exigências procedimentais da Lei Federal nº 14.133/2021 e fragiliza o controle sobre o erário.

Forte nesses fundamentos, recomenda-se a exclusão do subitem 7.1.9.3 da minuta do contrato. Apresenta-se como alternativa para atender a necessidade que se proceda com licitação, por meio de registro de preços.

IV. CONCLUSÃO

Ante o exposto, após detida análise do pleito e da instrução processual que o acompanha, excluídos os aspectos técnicos, administrativos, financeiros e orçamentários, este Núcleo Setorial de assuntos Jurídicos manifesta-se pela plausibilidade jurídica da contratação direta. Restou sobejamente demonstrado que a locação do imóvel situado na Rua Osvaldo Cruz, conjunto verdejante IV, Quadra 2, nº 46, bairro Águas Lindas, Belém-PA, subsume-se perfeitamente à hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, bem como atende aos ditames do Decreto Municipal nº 107.921/2023.

A viabilidade do ajuste fundamenta-se na singularidade do imóvel, cuja localização estratégica vizinha à sede atual da unidade escolar é fator determinante

para assegurar a continuidade administrativa e pedagógica, além de garantir o acesso dos 330 estudantes atendidos e evita a evasão escolar naquela comunidade. Do ponto de vista econômico, a vantajosidade restou evidenciada pelo valor final renegociado de R\$ 3.890,00, montante este que se situa abaixo das avaliações técnicas do DOM/SEMEC e da CODEM, em estrita observância ao princípio da economicidade.

Ressalva-se que a formalização definitiva da avença condiciona-se à adoção das seguintes providências:

- a) a obtenção de **autorização expressa da autoridade máxima** desta Secretaria Municipal de Educação, na qualidade de ordenador de despesas, ratificando a escolha e a justificativa de preço apresentada;
- b) **disponibilidade de dotação orçamentária** apta a suportar o custeio da locação no exercício corrente e a previsão para os subsequentes, conforme as normas de finanças públicas;
- c) expressa ciência do proprietário quanto às obrigações constantes do laudo de vistoria, podendo fazê-la mediante assinatura no referido laudo declaração, informando anuência e compromisso com as adequações. Não obstante, a previsão na cláusula 9.1 da minuta do contrato;
- d) a determinação à Diretoria de Contratos para que alinhe cronograma com a proprietária visando uma **transição organizada**, possibilitando a desmobilização de equipamentos e mobiliários de forma a evitar sobreposição de vigências contratuais ou prejuízo ao calendário letivo.

Considerando o atendimento ao interesse público primário, a garantia do direito à educação básica, entende-se que o processo encontra-se maduro para o prosseguimento, desde que observadas as recomendações ora pontuadas.

Belém-PA, 27 de maio de 2026.

Livian Lorenz de Miranda
Assessora Jurídica
NSAJ/SEMEC

Visto e de acordo.

Júlio Machado dos Santos
Superintendente – NSAJ/SEMEC