



**Prefeitura Municipal de Marabá**  
**Procuradoria-Geral Do Município**  
**Procuradores Municipais**

**PARECER Nº: 74/2024/PROGEM-PM/PROGEM-PMM**

**PROCESSO Nº: 050505120.000003/2024-41**

**INTERESSADO: SEGFAZ, CONGEM, SEMAD E SEFIN**

**ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO LOCALIZADO NA VP 08, FOLHA 06 QUADRA 07 LOTE 04 NOVA MARABA PARA ESTRUTURAR AS ATIVIDADES DAS SECRETARIAS SEMAD,SEGFAZ,SEFIN E CONGEM**

**ORIGEM: DIRETORIA DE GOVERNANÇA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS - DGLC**

**VALOR:**

## EMENTA:

EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. REQUISITOS LEGAIS DA CONTRATAÇÃO DIRETA CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO. FORMALIZAÇÃO CONTRATUAL. A inexigibilidade de licitação para a celebração de contrato de locação comum de imóveis pela Administração Pública municipal depende do preenchimento dos seguintes requisitos cumulativos: (a) estudo técnico preliminar; (b) *certidão de indisponibilidade de imóvel público* adequado; (c) termo de referência (com ou sem projeto básico); (d) avaliação prévia oficial; (e) relatório técnico de escolha; (f) justificativa do interesse público; (g) devido processo legal administrativo. Inteligência do art. 74, V e § 5º da Lei nº 14.133/2021. Formalização por escrito, com publicitação. Possibilidade legal. Recomendações. Opinião favorável.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS

Cuida-se de manifestação jurídica solicitada a esta Procuradoria Geral do Município pela Diretoria de Governança de Licitações e Contratos, através do Ofício nº 50/2024 - DGLC/SEPLAN-PMM, nos autos do Processo nº **050505120.000003/2024-41**, formalizado no Sistema Eletrônico de Informações (SEI) quanto a Contratação Direta por Inexigibilidade, cujo objeto se refere a **locação de imóvel urbano localizado NA VP 08**,

**FOLHA 06 QUADRA 07 LOTE 04 NOVA MARABA, PARA ESTRUTURAR AS ATIVIDADES DAS SECRETARIAS SEMAD,SEGFAZ,SEFIN E CONGEM.**

Os autos em atendimento ao artigo 12, da Lei nº 14.133/2021, vem instruído na fase preparatória da licitação, dentre outros, com os seguintes documentos:

- 1 - Documento de Formalização de Demanda – (0024758)
- 2 - Termo de Encaminhamento(0015448)
- 3 – Autorização para instrução do processo (0015540)
- 4-Documento lei municipal 17761/2017
- 5-Documento Lei municipal 17767/2027(0015802)
- 6-Portaria (0015802)
- 7-Instituição da Equipe de planejamento da contratação(0015819)
- 8-Certidão-princípio da segregação das funções(0015832)
- 9-Despacho designação gestor do contrato (0015887)
- 10-Despacho designação fiscal do contrato (0015899)
- 11-Termo de compromisso e responsabilidade dos fiscais (0016025)
- 12-Termo de encaminhamento (0016817)
- 13-Análise de riscos (0016114)
- 14-Estudo técnico preliminar da contratação(0016817)
- 15-Proposta do fornecedor (0016817)
- 16-Registro/Certidão (0016876)
- 17-CNPJ (0028335)
- 18-Ato Constitutivo(0016179)
- 19-Certidão Negativa Federal(0016200)
- 20-Certidão negativa estadual (0016203)
- 21-Certidão negativa municipal(0016303)
- 22-Certidão negativa trabalhista(0016202)
- 23-Certidão Regularidade do FGTS (0028331)
- 24-Certidão Regularidade do FGTS(0016198)
- 25-Certidão CEIS/CNEP (0028327)
- 26-Certidão CEIS/CNEP (0028329)
- 27-Certidão CEIS/CNEP(0016299)
- 28-Certidão CMEP (0028333)
- 29-Pesquisa de preços(0017202)
- 30-Termo de referência-locação de imóvel (0020602)
- 31-Certificado de inexistência de imóvel vago(0023102)
- 32-Justificativa-singularidade do imóvel (0026450)
- 33-Ofício 3(0024923)
- 34-Ofício SDU 129 (0026400)
- 35- Quadro detalhado de despesa-saldo de dotações (0024019)
- 36-Solicitação de despesa (0026419)
- 37-Ofício 6 (0027000)
- 38-Parecer orçamentário 244 locação de imóvel-parecer orçamentário(0027333)
- 39-Declaração de adequação orçamentária (0023094)
- 40-Autorização inexigibilidade locação (0026896)
- 41-Ofício 8 (0027452)
- 42-Minuta do contrato de locação(0028244)
- 43-Portaria-CEL nomeação Agentes de contratação (0028309)
- Ofício 50-Solicitação de Análise e parecer jurídico(0028310)

No que se refere a designação de agentes públicos para desempenho das funções essenciais à execução lei, a matéria está tratada nos artigos 7º e 8º da Lei nº 14.133/2021.

O Decreto Municipal nº 383, de 28 de março de 2023 e alterações posteriores, por sua vez, trata das regras para a atuação do agente de contratação e da equipe de apoio, bem como sobre o funcionamento da comissão de contratação e a atuação dos gestores e fiscais de contratos.

Não há dúvidas que o planejamento da contratação deve contemplar todas as regras previstas no referido Decreto. Por conta de sua relevância, convém registrar que o artigo 12 do Decreto nº 11.246/2022, tratou de forma mais aprofundada sobre o princípio da segregação de funções, que já estava previsto no artigo 5º e 7º, §1º, da Lei nº 14.133/2021, sendo certo que o administrador deve cuidar para que tais normas sejam observadas ao longo da fase interna e externa da licitação.

No presente caso, foram juntados aos autos: Instituição da Equipe de Planejamento da Contratação (0015819); Certidão de Atendimento ao Princípio da Segregação das Funções (0015832); Despacho Designação Gestor Contrato (0015887); e Termo de Compromisso e Responsabilidade dos Fiscais do Contrato (0016025). Nesse aspecto, para fins de complementação, conta no ofício 50/2024-SEPLAN, sei que por força do artigo 11, do decreto 383/2023, **a designação do agente responsável pelo certame é de competência do Coordenador de Licitação, sendo tal realizada em momento oportuno, no início da fase externa, serem que pese constar nos autos a Portaria que nomeia os Agentes de Contratação, recomendando-se a indicação que seja anexado o referido documento em momento oportuno.**

## RELATÓRIO

### 2. ASPECTOS GERAIS

Depreende-se que o objetivo deste Parecer Jurídico é analisar o Processo de Inexigibilidade para locação de imóvel na zona urbana de Marabá **localizado NA VP 08, FOLHA 06 QUADRA 07 LOTE 04 NOVA MARABÁ, PARA ESTRUTURAR AS ATIVIDADES DAS SECRETARIAS SEMAD, SEGFAZ, SEFIN E CONGEM**, quanto a procedimento e suas bases jurídicas, certificando-se que se encontra de acordo com a legislação vigente para a contratação por este procedimento.

Cumprido esclarecer, também, que toda verificação desta assessoria jurídica tem por base as informações prestadas e a documentação encaminhada pelos órgãos competentes e especializados da Administração Pública.

### 3. FUNDAMENTAÇÃO

#### **3.1. DA HIPÓTESE LEGAL DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL – ART. 74, V, DA LEI Nº 14.133/2021**

As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXXI, 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 neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Cumprido ressaltar que, 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.

Segunda precisa distinção de Maria Sylvania Zanella Di Pietro (DI PIETRO. Maria Sylvania Zanella. Direito Administrativo. 30.ed. rev.atual. e ampl.- Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 432.), no que tange à licitação dispensável e à licitação inexigível:

“A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.”

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Há de se atentar, neste contexto, que 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, senão 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. (...).**” (Grifo nosso).

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

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.”

Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei 8.666/93, mas que se adequa ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:

“11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um móvel 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,

“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 frustrate a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

Com a necessidade de justificar a escolha do imóvel, consta dos autos o Certificado de Inexistência de Imóvel Vago/Disponível (id 0023102) assinado pelo Secretário Municipal de Administração, onde consta :

*“O MUNICÍPIO DE MARABÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº. 05.853.163/0001-30, com sede a Fl.. 31 S/N - , bairro Nova Marabá, cidade/P A, por intermédio da Secretaria Municipal de Administração com sede na Av. VP 08, Folha 26 Quadra 07 Lote 04 - Bairro Nova Marabá, inscrita no CNPJ/MF nº 27.993.108/0001-89, representado neste ato por seu (a) secretário (a), o senhor (a) José Nilton de Medeiros, nomeado (a) pela portaria nº 011/2017-GP de 02 de janeiro de 2017, DECLARA, sob as penas da lei, para fins da contratação direta por inexigibilidade de licitação, processo administrativo n ° 050505120.000003/2024-41, que tem por objeto Locação de Imóvel destinado ao funcionamento das secretarias SEMAD-SEGFAZ-SEFIN-CONGEM, justificada a inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam as necessidades do cumprimento de suas atividades, quanto ao objeto requerido, em razão dos itens abaixo enumerados:*

*I-Melhor localização espacial, o município de Marabá não dispõe de imóvel adaptado na área urbana para o desenvolvimento das atividades administrativas;*

*II-As referidas secretarias não dispõem de espaço para oferecer melhor adequação de trabalho aos seus servidores, podendo ocasionar a paralisação dos serviços.*

*III-A necessidade do cumprimento das atividades desenvolvidas pelas mencionadas repartições.”*

### **3.2. 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:

“§ 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.

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 do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos.**

O primeiro deles diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma 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. O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve de diretriz para todos os demais tribunais de contas do país, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado.

Vejamos:

“1.7. Determinar ao Banco do Estado de Santa Catarina S.A. que:

(...)

1.7.2. nos casos de locação de imóveis com dispensa de licitação, faça avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, conforme exige a Lei 8.666/93, art. 24, inciso X (TCU, AC-2243-24/08-1 Seção: 15/07/2008. Relator Ministro Marcos Vinícius Vilaça)”.

Consta dos autos a avaliação prévia do bem, realizada, no âmbito desta Municipalidade, pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano – SDU, através de Avaliação do Imóvel (0026400), Relatório avaliação (0018800) e da Justificativa de Singularidade do Imóvel (0018713), Superintendência a quem compete realizar a avaliação de imóveis e precificar o valor mensal dos aluguéis.

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

Deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

“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.”

Todavia, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de



servidores e munícipes. Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público.

O Prof. Jacoby Fernandes (em sua obra JACOBY FERNANDES, Ana Luiza; JACOBY FERNANDES, Jorge Ulisses; JACOBY FERNANDES, Murilo. Contratação Direta sem Licitação na Nova Lei de Licitações: Lei n. 114.133/2021. 11. Ed. Belo Horizonte: Fórum, 2021) defende que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Conforme já exposto acima, consta dos autos o Certificado de Inexistência de Imóvel Vago/Disponível (id 0023102), **onde o Secretário Municipal de Administração declara que o município de Marabá não dispõe de imóvel para a finalidade pretendida, dentre outras justificativas.**

**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 edilidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado.

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

Tal apontamento tem guarida na teoria dos motivos determinantes, que preconiza que os atos administrativos, quando motivados, ficam vinculados aos motivos expostos, para todos os efeitos jurídicos.

Com essa finalidade a SEMAD apresenta a Justificativa de Singularidade do Imóvel (0026450), onde o Secretário Municipal de Administração declara que o imóvel atenderá sua necessidade, dentre outras justificativas.

### **3.3. DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL**

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 nº 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.

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.”

Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo.

#### **a) Documento de formalização da demanda**

Esmiuçando os documentos necessários para a instrução do processo de contratação direta de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, o “documento de formalização da demanda” identifica o objeto desejado pela Administração Pública. Após esse documento e, se for o caso, devem ser juntados o estudo técnico preliminar, análise de riscos, projeto básico ou projeto executivo. Considerando que a locação de imóvel pela Administração Pública não se trata de uma obra ou serviço, entendemos desnecessária a instrução dos autos com projetos básicos e/ou executivos.

Conforme se verifica nos autos Consta dos autos o Documento de Formalização de Demanda - (0024759), onde é justificada a necessidade da contratação:

*“Considerando a inexistência de imóveis disponíveis na sede municipal para estruturar as atividades desenvolvidas pelas Secretarias: SEMAD: Secretaria Municipal de Administração, responsável pela organização da folha de pagamento, controle de férias, licenças-prêmio, contratos, nomeações e posse de novos servidores por meio de concurso público; SEGFAZ: Secretaria Municipal de Gestão Fazendária, com a finalidade de coordenar e gerir as ações relativas ao lançamento e à arrecadação dos tributos municipais, de receita patrimonial, bem como das receitas provenientes de serviços municipais prestados; SEFIN: Secretaria Municipal de Finanças, responsável por efetivar todos os pagamentos da Administração Pública Municipal, também registra toda receita do município e informações que servem para verificar o posicionamento econômico do município e CONGEM: Controladoria Geral do Município tem como objetivo maior proteger todos os atos do gestor municipal, uma espécie de termômetro regulador para todas as obras e tudo aquilo que vai gerar despesa ao município, verifica toda regularidade do procedimento administrativo, até que ele esteja ou não apto para gerar despesas e também age como órgão fiscalizador. As referidas formam o denominado Centro Administrativo da Prefeitura de Marabá e integram a mesma Unidade*

Orçamentária Ordenadora.

*A locação do imóvel localizado na VP-08, Folha 26 Quadra 07 Lote 04 - Núcleo Nova Marabá - de propriedade de Antonio Pedro Carneiro - ME, CNPJ nº 11.552.248/0001-81, torna-se necessária para a continuidade dos referidos serviços dos quais são de suma importância para o desenvolvimento administrativo do município. O mesmo oferece melhor adequação de trabalho para os servidores lotados nas mencionadas repartições públicas, sendo um local salubre, fácil acesso e inclusão social em conformidade a Lei 13.146 de 06 de julho de 2015. Estando localizado em área nobre do Bairro Nova Marabá com amplas instalações.*

*A contratação do mesmo se celebra pela falta de outros imóveis dentro do perímetro urbano que possuam as mesmas configurações e com a mesma capacidade estrutural, proporcionando condições estáveis, segurança e dimensões adequadas, que comporte as referidas secretarias para o cumprimento e continuidade de seus serviços, como também pela vantajosidade dos valores, os quais estão dentro dos praticados no mercado imobiliário. Assim sendo, o imóvel em questão se apresenta como a escolha mais viável, atendendo plenamente ao interesse público pretendido.*

*Ressalta-se que o contrato de locação no qual o Poder Público seja locatário, encontra-se previsto no art. 74, V, §5º, I, II e III, da Lei n.º 14.133/21, e as demais normas gerais, no que couber, bem como também serão aplicadas as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei do Inquilinato n.º 8.245/91. A execução do objeto desta licitação está elencada como uma das prioridades, visto que é de suma importância para o cumprimento das metas estabelecidas para este governo, e encontra-se em total acordo com as disposições dos recursos destinados ao seu cumprimento. Com base no planejamento estratégico a administração municipal formulou o Plano Plurianual (PPA) do período 2022-2025, em consonância com a visão de futuro estabelecida para o município.”*

Ainda o referido documento, descreve o objeto, quantitativo, expectativa dos resultados a serem alcançados, previsão de data em que deve ser assinado o instrumento contratual, despesa estimada, disponibilidade orçamentária, indicação do integrante da equipe de planejamento da contratação.

Foi apresentado o Estudo Técnico Preliminar para a contratação pretendida (0016817), haja vista ser este o documento que visa demonstrar a real necessidade da contratação e analisar sua viabilidade técnica. Referido documento apresenta: A descrição da necessidade da contratação, área requisitante, previsão no plano de contratações anual, requisitos da contratação, estimativa das quantidades para a contratação, levantamento de mercado, estimativa do valor da contratação, descrição da solução como um todo, justificativa para parcelamento ou não da solução, demonstrativo dos resultados pretendidos, providências prévias ao contrato, contratações correlatas/interdependentes, impactos ambientais, análise de risco, e a viabilidade da contratação.

Em atenção aos termos estabelecidos no artigo 72, I, da Lei nº 14.133/2021 e do art. 126, do Decreto Municipal nº 383/2023 (abaixo transcrito), consta dos autos a Análise de Riscos (0016114), referente às fases de planejamento da contratação, seleção do fornecedor e gestão e fiscalização do contrato.

“Decreto Municipal nº 383/2023

Art. 126. Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata este Capítulo, deverão ser avaliados os riscos associados a cada um dos modelos indicados no art. 124 deste Decreto, que possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

I – ao custo de mudança e restituição do imóvel;

II – à fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos;

III - à localização específicas cujas características de instalação e localização do imóvel tornem necessárias sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e

IV – a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

Portanto, se observa o previsto na legislação.

#### **b) Estimativa de despesas**

Com relação a estimativa de despesas, foi apresentado a Pesquisa de Preços - Doc Externo (0017202;0017203 ; 0017522) e Ofício 129/2024/SDU (0026400), documentos que basearam a Solicitação de Despesa - ASPEC ( 0026419), e, via de consequência, a despesa a ser efetivada.

#### **c) Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos**

No que tange aos pareceres jurídicos, compete a averiguação do cumprimento, em cada caso concreto, das condicionantes aqui expostas. Eventualmente, surgindo novas controvérsias jurídicas, diversas das já solucionadas por este Parecer, a questão deverá ser submetida à apreciação desta Procuradoria.

Já os pareceres técnicos necessários foram acostados aos autos, de modo a demonstrar o atendimento de todos os requisitos exigidos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. Justificando as características de instalações e de localização do imóvel são essenciais para o atendimento ao interesse público, que não poderá ser satisfeito por outro imóvel senão aquele que se pretende locar, conforme justificativa singularidade do imóvel (0026450).

#### **d) Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido**

Concernente à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, consta dos autos o Parecer Orçamentário 244 LOCAÇÃO DE IMÓVEL - PARECER ORÇAMENTÁRIO (0027333) e a Declaração de Adequação Orçamentária (0023094), com a declaração de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

**Deverá o órgão ficar atento para que a inclusão da despesa possua uma previsibilidade no Plano de Contratações Anual, de modo a compatibilizar com os recursos orçamentários do órgão e facilitar a comprovação da disponibilidade de recursos com a despesa assumida.** Grifamos.

Salienta-se que constitui cláusula obrigatória em todos os contratos aquela que estabeleça o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação funcional programática e da categoria econômica, não podendo ser implementados programas ou projetos que não estejam incluídos na lei orçamentária (art. 167, I, da CF/88).

#### **e) Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária**

Com relação à comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, destacamos os entendimentos dos juristas Diógenes Gasparini (GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo. 10ª. ed. São Paulo:

Saraiva, 2005. p. 465.) e Marçal Justen Filho (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Revista dos Tribunais: São Paulo. 16ª edição, p. 526), respectivamente:

“A dispensabilidade da licitação, quando autorizada, só libera a Administração Pública da promoção do procedimento de escolha da melhor proposta. Sendo assim, tudo o mais (verificação da personalidade jurídica, capacidade técnica, idoneidade financeira, regularidade fiscal, empenho prévio, celebração do contrato, publicação (...)) deve ser publicado.”

“A configuração de contratação direta, sem licitação, não autoriza o não preenchimento dos requisitos de habilitação e contratação (ressalvadas hipóteses excepcionais ...). O sujeito que não satisfizer os requisitos de habilitação deve ser excluído não apenas da licitação. Também será vedada a sua contratação direta.”

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.º 14.133/2021, entende-se pela sua desnecessidade, afinal são aspectos em relação ao imóvel que permitirão a inexigibilidade, e não a pessoa de seu(a) proprietário(a).

Por outro lado, obrigatoriamente, é necessário exigir a habilitação jurídica (art. 66), fiscal e social (art. 68, I, III e IV) da pessoa física ou jurídica a ser contratada. Cujas certidões se encontram nos autos: Certidão Negativa Federal (0016200), Certidão Negativa Trabalhista (0016202), Certidão Negativa Municipal (0016303), e Certidões Negativas Estadual (0016203); Certidão regularidade FGTS (0028331;0016198). E vem acompanhadas do certificado de autenticidade pela Administração.

Consta ainda dos autos, o RG e o CPF do proprietário do imóvel (id 0016183).

#### **f) Razão de escolha do contratado**

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(a) contratado(a).

Em atendimento ao requisito, se encontra nos autos a Proposta do Fornecedor (0016876), onde o proprietário do imóvel, apresenta o valor para a locação do imóvel e o período de vigência (60 meses), o que foi aceito.

Consta dos autos o Registro/Certidão (0016178), relativo à propriedade do imóvel.

#### **g) Justificativa de preços**

A justificativa de preços, conforme já aduzido, foi efetuada mediante pesquisas de preços, quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado, que atendem a necessidade da Administração Pública, observando o ofício 129/2024-SDU(0026400)

#### **h) Autorização da autoridade competente**

Por fim, há de ser autorizada nos autos a contratação direta a autorização da autoridade competente (gestor do órgão/entidade). Salienta-se que o ato que autoriza a contratação direta e o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial. Não basta, pois, a sua divulgação. Deve a

informação referente à contratação direta ficar à disposição do público de forma permanente.

Em relação a solicitação de Locação, esta vem autorizada pela Secretaria Municipal de Educação em decorrência de sua autonomia administrativa e financeira conferida pela Lei Municipal nº 17.7671/2017 alterada pela Lei Municipal nº 17.767/2017, documentos juntados aos autos (0015801 e 0015802), e vem acompanhado da Portaria de Nomeação de Secretário (0015803).

### **3.4. Outros documentos importantes para a instrução processual**

No que se refere a propriedade do imóvel, consta registro do imóvel em Cartório (0016178), constando a matrícula do imóvel.

### **3.5. Do prazo de vigência e prorrogação do contrato de locação com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021**

Com relação ao prazo de vigência do contrato de locação a ser celebrado pela Administração Pública, há de ser ressaltado que o art. 112 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que “os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial”.

A mera participação de ente da Administração em uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de Direito Público. É o caso dos contratos privados praticados pela Administração, que se diferem dos contratos administrativos propriamente ditos.

Segundo Marçal Justen Filho, *in verbis*:

“(…) Tais contratos, no direito privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração. Não se atribui uma relevância mais destacada ao interesse titularizado por uma das partes. A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que compatíveis com o regime de direito público. Isso pode, inclusive, provocar a desnaturação do contrato de direito privado. Assim se passa com alguns contratos, tais como o depósito ou o comodato, em que se assegure a uma das partes faculdades de exigir a restituição do bem sob pena de determinadas sanções. Não se pode cogitar da incidência de tais regras contra a Administração Pública.

Mas a participação de entidade administrativa em uma relação contratual caracteristicamente privada não significa a incidência integral do regime de direito público. As competências mais características, indicadas no art. 58 não podem ser aplicadas.” (grifo não constante do original)

Considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), aplica-se a regra disposta no seu artigo 3º de que “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Todavia, em paralelo ao disposto no art. 106 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que prevê que a Administração poderá celebrar contratos com

prazo de **até 5 (cinco) anos** nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, entende-se pela adoção de prazo máximo similar. Nesse caso, a autoridade competente deve atestar a maior vantajosidade econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual, bem como o atesto, no início da contratação e de cada exercício, da existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção.

No decorrer dos anos, **em caso de variação significativa dos preços que prejudique a Administração, necessário o envio dos autos à Comissão responsável pela avaliação imobiliária**, de forma a certificar qual o valor é considerado como adequado, em razão do mercado local.

Esses contratos, por serem considerados contínuos, poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a **vigência máxima decenal**, desde que haja previsão no contrato e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

Apesar de o contrato de locação não ter prazo determinado e poder, ao menos em tese, ser celebrado e prorrogado por prazo superior a 10 anos, recomendamos que, em virtude da atenção e do zelo com a coisa pública, a duração adequada para esse tipo de contrato deverá ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação e em conformidade com os princípios que regem a Administração Pública.

Ressaltamos, por fim, a **impossibilidade de realização do contrato de locação de forma verbal ou até mesmo com prorrogações automáticas, de modo que a cada prorrogação deverá ser firmado termo aditivo ao contrato**. Grifamos.

### **3.6. Dos reajustes**

No que tange aos reajustes contratuais, estes não poderão ter periodicidade inferior a um ano (Lei nº 10.192/2001). Prevê o art. 25, §7º, da Lei 14.133/2021 que, independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão de índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado e com a possibilidade de ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com o mercado dos respectivos insumos.

Portanto, a princípio, recomenda-se a adoção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo –IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, uma vez que melhor representa a inflação oficial no país. Conforme consta da Cláusula Oitava – Reajuste (Art. 92, V), item 8.2.

### **3.7. Da divulgação da contratação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) como condição de eficácia do contrato de locação e seus aditamentos**

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 nº 14.133/2021).

## **4. DA MINUTA PADRÃO**

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.

Segundo o art. 92 da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

“São necessários 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.

(...).”

Os contratos individualizam relações jurídicas específicas, razão pela qual as minutas devem considerar as peculiaridades de cada caso, devendo contemplar cláusulas suficientes para detalhar o objeto, seu custo, os prazos, as obrigações envolvidas, as condições de execução e etc.

Para promovermos uma padronização das avenças de locação de imóveis após procedimento de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, bem como para otimizarmos o tempo das contratações, consta dos autos a Minuta de Contrato de Locação (0028244), aprovada por esta Procuradoria Especializada de Assuntos Administrativos, a ser utilizada por todos os órgãos municipais, realizadas as adaptações pertinentes que não desnaturem a sua finalidade e conteúdo essencial.

A Minuta do Contrato carreada aos autos, no preâmbulo qualifica as partes, e as cláusulas nele contidas apresentam de forma clara e precisa : CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO (ART. 92, I E II), CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO, CLÁUSULA TERCEIRA – DO MODELO DE EXECUÇÃO (ART. 92, IV, VII E XVIII), CLÁUSULA QUARTA – GESTÃO CONTRATUAL, CLÁUSULA QUINTA – DA SUBCONTRATAÇÃO (ausência de possibilidade), CLÁUSULA SEXTA – PREÇO (ART. 92, V), CLÁUSULA SÉTIMA – PAGAMENTO (ART. 92, V E VI), CLÁUSULA OITAVA – REAJUSTE (ART. 92, V), CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (ART. 92, X, XI E XIV), CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (ART. 92, XIV, XVI E XVII), CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (ART. 92, XII) – (não haverá), CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (ART. 92, XIX), CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (ART. 92, VIII), CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS (ART. 92, III), CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALTERAÇÕES, CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO, CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - (LEI Nº 13.709/2018-LGPD), e CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FORO (ART. 92, §1º).

Ainda quanto ao prazo de vigência, **a minuta prevê que será de 60 (sessenta e seis) meses contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.** Que a prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado. Que o contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual. E que a prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

As cláusulas previstas, obedecem ao previsto no art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

## 5. DA PUBLICAÇÃO

No que se refere a publicidade, a teor dos artigos 54 e 94, II, ambos da Lei nº 14.133, de 2021, e artigo 143, §1º do Decreto Municipal nº 383, de 2023 e alterações posteriores, o contrato, bem como de seus eventuais substitutos, deverá ser publicado no

Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no Diário Oficial do Município e em sítio eletrônico oficial do Município, para eficácia do ato.

De acordo com o disposto no art. 174 da Lei nº 14.133/2021, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) constitui um sítio eletrônico oficial destinado à “divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos por esta Lei” (inciso I).

Nesses termos, infere-se que nos termos da nova Lei de Licitações, não se impõe mais a divulgação dos extratos de termos aditivos na imprensa oficial, como condição para a eficácia das alterações promovidas nos contratos. Em vez disso, a nova Lei de Licitações exige a divulgação dos contratos e de seus aditamentos apenas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

De acordo com a previsão contida no citado art. 94, deverão ser observados os seguintes prazos para a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP):

“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:

I – 20 (vinte) dias úteis, no caso de licitação;

II – 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta.”

## 6. DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

Por fim, em observância à Lei nº 13.709, de 2008 (LGPD), **recomenda-se que no contrato administrativo não conste os números de documentos pessoais das pessoas naturais que irão assiná-los, como ocorre normalmente com os representantes da Administração e da empresa contratada.** Em vez disso, propõe-se nos instrumentos contratuais os representantes da Administração sejam identificados apenas com a matrícula funcional. Com relação aos representantes da contratada também se propõe que os instrumentos contratuais os identifiquem apenas pelo nome, até porque o §1º do artigo 89 da Lei nº 14.133, de 2021, exige apenas esse dado. Grifamos.

## 7. CONCLUSÃO

Ante o exposto, temos como admissível juridicamente a celebração de contrato de locação de imóvel por Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, desde que se atente aos preceitos jurídicos acima descritos, e **observadas as recomendações acima.** Pelo que, opino de forma FAVORÁVEL ao prosseguimento do Processo nº 050505120.000003/2024-41 formalizado no Sistema Eletrônico de Informações (SEI) quanto a Contratação por Inexigibilidade, cujo objeto se refere a locação de imóvel **urbano localizado NA VP 08, FOLHA 06 QUADRA 07 LOTE 04 NOVA MARABA, PARA ESTRUTURAR AS ATIVIDADES DAS SECRETARIAS SEMAD,SEGAZ,SEFIN E CONGEM,** observadas as formalidades legais e atendido o interesse público, **devendo a presente Inexigibilidade, ser divulgada no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), nos termos previstos no art. 94, da Lei nº 14.133/2021.**

Eventualmente, surgindo novas controvérsias jurídicas, diversas das já solucionadas por este Parecer, a questão deverá ser submetida à apreciação desta Procuradoria-Geral.

É o parecer.

À consideração do Procurador-Geral do Município.

Marabá, 17 de abril de 2024.

**Kellen Noceti Servilha Almeida**  
**Procuradora Municipal**  
**Portaria 650/2004**  
**OAB/PA 10208**



Documento assinado eletronicamente por **Kellen Noceti Servilha Almeida, Procurador(a) Municipal**, em 17/04/2024, às 12:10, conforme horário oficial de Brasília, com o emprego de certificado digital emitido no âmbito da ICP-Brasil, com fundamento no art. 6º, II, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023 a partir de agosto de 2023](#).

Nº de Série do Certificado: 7287141978065027683



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0029306** e o código CRC **89E69548**.

Folha 31, Paço Municipal - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-970  
progem@maraba.pa.gov.br, 3322-4666 - Site - maraba.pa.gov.br

**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505120.000003/2024-41

SEI nº 0029306



**Prefeitura Municipal de Marabá**  
**Procuradoria-Geral Do Município**  
**Gabinete Procurador-Geral**

**Despacho de Aprovação nº 58/2024/PROGEM-PG/PROGEM-PMM**

**PROCESSO** nº 050505120.000003/2024-41

**INTERESSADO:** Secretaria Municipal De Administração

**Assunto:**

Aprovo o PARECER Nº 074/2024/PROGEM, por sua própria fundamentação.

Pelos motivos e fundamentos indicados na supramencionada manifestação, conclui-se que o procedimento submetido à análise demanda de algumas recomendações.

Portanto, torna-se indispensável ao prosseguimento do feito o atendimento das recomendações que constam dos itens do Parecer e conseqüentemente da conclusão, ou demonstrar eventual desnecessidade ou inconveniência da adoção das medidas sugeridas, ressalvados os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, alheios às competências desta Procuradoria.

Restitua-se os autos à DGLC , às providências subseqüentes.

Marabá-PA, 17 de abril de 2024.

*Documento Assinado Eletronicamente*

**Quitéria Sá dos Santos**  
Procuradora Geral Adjunta



Documento assinado eletronicamente por **Quitéria Sá dos Santos, Procuradora Geral Adjunta**, em 17/04/2024, às 17:59, conforme horário oficial de Brasília, com o emprego de certificado digital emitido no âmbito da ICP-Brasil, com fundamento no art. 6º, II, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023 a partir de agosto de 2023](#).

Nº de Série do Certificado: 7287143086065326811



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0029475** e o código CRC **9C83EEE6**.

---

Folha 31, Paço Municipal - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-970

absolon.santos@maraba.pa.gov.br, 3322-4666 - Site - maraba.pa.gov.br

---

**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505120.000003/2024-41

SEI nº 0029475