



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED

PARECER JURÍDICO Nº 237-A/2025 – SEMED.

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED.

ASSUNTO: INEXIGIBILIDADE Nº 005/2025 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SERVIR COMO UNIDADE MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL UMEI JUÁ.

AO NÚCLEO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS- SEMED,

Vieram os autos do presente processo administrativo, para análise e parecer acerca da possibilidade da formalização de contrato de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SERVIR COMO UNIDADE MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL UMEI JUÁ.**

Entre si pretendem celebrar o contrato administrativo, de um lado o Município de Santarém-Pará, através da Secretaria Municipal de Educação – SEMED, neste ato representado pela Secretária MARIA JOSÉ MAIA DA SILVA, denominada CONTRATANTE, e de outro, o Sr. LAURO CÉSAR SILVA MOREIRA, inscrito no CPF sob n.º 030.117.992-10, residente e domiciliado na Avenida Rui Barbosa, n.º 3932, bairro Liberdade, doravante denominado CONTRATADO.

Vieram anexados aos autos, para análise e parecer desta Assessoria a seguinte documentação:

- 1- Memorando nº 087/2025 oriundo do Núcleo Técnico de Educação Infantil – SEMED, solicitando a contratação;
- 2- Termo de autuação;
- 3- Relatório de vistoria do imóvel;
- 4- Documento de formalização da demanda;
- 5- Certidão de inexistência de imóvel para locação;
- 6- Justificativa;
- 7- Estudo Técnico Preliminar para locação de imóvel;
- 8- Mapa de riscos;
- 9- Declaração de adequação orçamentária;
- 10- Nota de reserva orçamentária;
- 11- Contrato de Compra e Venda do imóvel;
- 12- Certidões de regularidade fiscal e trabalhista;
- 13- Documentos de identificação do proprietário;
- 14- Carta de intenção de aluguel;
- 15- Declaração de Posse;
- 16- Justificativa da escolha do imóvel;
- 17- Autorização;
- 18- Decreto nº 011/2025-GAP/PMS;
- 19- Justificativa do preço;
- 20- Portaria nº 130/2024-SEMED, nomeando a comissão de contratação;
- 21- Justificativa;
- 22- Termo de referência;
- 23- Minuta do contrato administrativo.

São os fatos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED

DAS CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS

Inicialmente, cumpre destacar que a presente manifestação expressa posição opinativa sobre a possibilidade de formalização do contrato, não representando prática de ato de gestão, mas sim uma aferição técnico-jurídica que analisa os aspectos de legalidade, aferição esta, que não abrange o conteúdo de escolhas gerenciais específicas, ou mesmo, elementos que fundamentaram a decisão do administrador, em seu âmbito discricionário.

Nota-se que em momento algum, se está fazendo qualquer juízo de valor quanto às razões elencadas pelo servidor que praticou o ato para justificar a locação do imóvel, até porque tal questão está atrelada ao mérito administrativo, sobre o qual somente este tem ingerência.

A análise aduzida neste parecer, obedece aos requisitos legais para a prática do ato em questão, isto é, se o mesmo detém as formalidades prescritas ou não defesas em Lei, para que a contratação tenha validade e eficácia.

Passamos a análise.

Trata-se de análise jurídica de procedimento que objetiva a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de um imóvel para servir como Unidade Municipal de Educação Infantil UMEI JUÁ.

DO DIREITO

A Constituição Federal determinou no art. 37, inciso XXI, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos, em regra, por licitação. No tocante aos processos licitatórios, observa-se a aplicabilidade e vigência eminentemente da Lei Federal nº 14.133/21, que é a norma que trata dos procedimentos licitatórios e contratos com a Administração Pública, Direta e Indireta. Assim, em se tratando das contratações feitas pelo Ente Público, deve-se observar a impessoalidade, a eficiência, a publicidade, a moralidade e a legalidade, de forma a se realizar qualquer contratação em vista de se despendar o erário público da forma mais eficiente e que melhor atenda o interesse público, o que se consubstancia no alcance da proposta mais vantajosa.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED

No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

Em análise aos autos remetidos para análise da Procuradoria, visam a realização de inexigibilidade de licitação, visando realizar o aluguel de imóvel, com fins de funcionar como apoio para o setor de manutenções desta Secretaria.

O caso concreto apresentado a esta Assessoria Jurídica está relacionado a observância do cumprimento dos requisitos legais para a locação de imóvel.

Nesse sentido, de acordo com a Lei Federal nº 14.133/21, poderá ser inexigível a licitação para contratação de obras, serviços, equipamentos e outros bens, nos termos do art. 72 Lei das Licitações, nos casos em que se tratar de compra ou locação de imóvel. O dispositivo é cristalino ao indicar os documentos necessários para instruir o processo:

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.

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.

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

A Lei Federal nº 14.133, de 2021, estabeleceu que fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 da referida lei e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED

mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, conforme previsto no caput do art. 18.

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, veja:

“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.”

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:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: § 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.

Também, 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.

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

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, reforça-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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED

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

Concernente à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, faz-se necessária a juntada aos autos da Solicitação Financeira, com a declaração de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

Por fim, há de ser jungida aos autos da contratação direta a autorização da autoridade competente (gestor do órgão/entidade). Salienta-se que 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. Não basta, pois, a sua divulgação. Deve a informação referente à contratação direta ficar à disposição do público de forma permanente.

Desta feita, observa-se que a documentação acostada aos autos está revestida de legalidade, respeitados as exigências legais e os princípios da legalidade, probidade administrativa, moralidade e demais preceitos que norteiam as atividades da Administração Pública.

Assim, cumpridos os requisitos ora expostos, entendemos que não existe objeção para continuidade do contrato aqui avençado podendo seguir seus trâmites administrativos para oferta de serviço público aos educandos.

DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, esta Assessoria Jurídica entende que foram preenchidos os pressupostos exigidos pela lei. Acrescente-se a necessidade de dar continuidade às ações educacionais, razão pela qual nada obsta a efetivação do contrato em tela.

É o nosso Parecer,

Salvo melhor juízo,

Santarém-PA, 31 de julho de 2025.

DANIELLA HOLANDA DE AGUIAR CHAAR

Assessora Jurídica do Município
Decreto nº 089/2025-GAP/PMS