

PARECER JURÍDICO Nº 142 – PGM

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº IN 023.2025-SEDUC

ÓRGÃO DEMANDANTE: Secretaria de Educação – SEDUC

GESTOR RESPONSÁVEL: José Oliveira da Silva Júnior

OBJETO: LOCAÇÃO DAS SALAS 2,11,12,17,18, DA GALERIA VINTAGE, SITUADAS NA RUA CAPITÃO PROCÓPIO, Nº 67, NO CENTRO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE-CE, DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE SETORES ADMINISTRATIVOS MEDIANTE A DEMANDA DE AMPLIAÇÃO DO ESPAÇO FÍSICO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE-CE., destinadas à instalação de setores administrativos da Secretaria de Educação, mediante a demanda de ampliação do espaço físico.

BASE LEGAL: Art. 74, inciso V, da **Lei nº 14.133/2021**

MODALIDADE: Inexigibilidade de Licitação

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021. AUSÊNCIA DE COMPETITIVIDADE. LOCALIZAÇÃO E ESTRUTURA ADEQUADAS. COMPROVAÇÃO DA VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA E ADMINISTRATIVA. REGULARIDADE DOCUMENTAL. POSSIBILIDADE JURÍDICA. Parecer favorável à contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado à ampliação do espaço físico da **Secretaria de Educação do Município de São Gonçalo do Amarante-CE**. Comprovação da singularidade do imóvel, inexistência de imóveis públicos disponíveis e adequação do valor ao mercado imobiliário local. Processo devidamente instruído com Estudo Técnico Preliminar, Justificativa da Escolha, Parecer da Comissão de Planejamento e Certidões de Regularidade. Contratação viável e juridicamente fundamentada.

1. RELATÓRIO

A Secretaria de Educação (SEDUC), representada por seu Secretário Municipal José Oliveira da Silva Júnior, por meio do PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº IN 023.2025-SEDUC, solicita a análise da viabilidade jurídica para a LOCAÇÃO DAS SALAS 2,11,12,17,18, DA GALERIA VINTAGE, SITUADAS



NA RUA CAPITÃO PROCÓPIO, Nº 67, NO CENTRO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE-CE, DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE SETORES ADMINISTRATIVOS MEDIANTE A DEMANDA DE AMPLIAÇÃO DO ESPAÇO FÍSICO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE-CE., destinado à instalação de setores administrativos em razão da necessidade de ampliação do espaço físico da SEDUC.

O pedido de contratação direta fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a possibilidade de inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

Diante da solicitação, compete à Procuradoria Geral do Município (PGM) verificar a legalidade do procedimento administrativo e a regularidade da contratação direta, conforme os preceitos legais aplicáveis.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A ampliação do espaço físico da Secretaria de Educação do Município de São Gonçalo do Amarante-CE é uma necessidade premente, considerando o crescimento das atividades administrativas e a crescente demanda por melhores condições de atendimento à população e suporte operacional às unidades educacionais. A instalação de setores administrativos em um imóvel locado busca proporcionar maior eficiência na gestão educacional, assegurando um ambiente adequado para os servidores e melhorando a prestação dos serviços educacionais.

O imóvel selecionado, situado na Rua Capitão Procópio, nº 67, Centro, São Gonçalo do Amarante-CE, apresenta localização estratégica, estando próximo a outros órgãos públicos, facilitando o acesso da equipe administrativa e otimizando a logística de atendimento. Sua estrutura física é adequada às necessidades da Secretaria de Educação, dispondo de espaços amplos, ambiente climatizado, acessibilidade para pessoas com deficiência e infraestrutura pronta para receber os setores administrativos, eliminando a necessidade de investimentos adicionais em reformas.



A inexistência de imóveis públicos disponíveis para atender a essa demanda foi verificada junto à Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e ao setor de Patrimônio Municipal, que confirmaram a indisponibilidade de imóveis próprios compatíveis com os requisitos necessários. Dessa forma, a locação de imóvel privado se tornou a única alternativa viável, alinhando-se aos princípios da economicidade e eficiência, conforme preceitua a Lei de Responsabilidade Fiscal (LC nº 101/2000).

Outro fator essencial é a compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme evidenciado no Laudo Técnico de Avaliação, o qual atestou a razoabilidade da proposta de locação. Optar pela locação demonstra-se mais vantajoso do que a construção de uma nova estrutura, pois além do alto custo de investimento inicial, o tempo necessário para projetos, licitação e execução da obra poderia comprometer a continuidade e a eficiência dos serviços prestados pela Secretaria de Educação.

A crescente demanda administrativa da Secretaria de Educação também justifica a necessidade desta contratação. O município tem registrado expansão na rede de ensino, aumento de projetos educacionais e ampliação das atividades pedagógicas e administrativas, o que exige melhores condições estruturais para suportar esse crescimento. A alocação de setores estratégicos em um espaço adequado contribuirá para a agilidade nos processos internos, aprimorando a tomada de decisão e a execução de políticas educacionais.

Além dos fatores operacionais e financeiros, a segurança e acessibilidade do imóvel foram criteriosamente analisadas. O local oferece condições adequadas de trabalho, garantindo um ambiente seguro para os servidores, além de proporcionar facilidade de acesso ao público atendido. Ademais, a escolha da locação de um imóvel já existente evita impactos ambientais decorrentes de novas construções, em consonância com os princípios de sustentabilidade e desenvolvimento sustentável.

A fundamentação legal para a contratação direta está respaldada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que permite a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel quando inviável



a competição devido à singularidade das instalações e localização. O processo administrativo conta com Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e Parecer da Comissão de Planejamento, assegurando o cumprimento dos requisitos legais para a formalização da contratação.

Diante desses elementos, conclui-se que a locação do imóvel é a alternativa mais adequada e eficiente para a instalação dos setores administrativos da Secretaria de Educação, garantindo continuidade nos serviços, economicidade, eficiência na gestão pública e conformidade com a legislação vigente.

3. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A regra geral das contratações públicas no Brasil é a necessidade de licitação, conforme preconizado no art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, que estabelece a obrigatoriedade de processos licitatórios para garantir igualdade de condições entre os concorrentes, além da economicidade e eficiência nos contratos administrativos. Contudo, a própria Constituição prevê exceções a essa regra, possibilitando a contratação direta em casos específicos previstos em lei, conforme o dispositivo abaixo:

Art. 37, XXI, CF/88 – “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.”

Nesse contexto, a Lei nº 14.133/2021, que regula as contratações públicas no Brasil, estabelece situações excepcionais nas quais a licitação é inexigível, especialmente quando há impossibilidade de competição. Especificamente, o art. 74, inciso V, prevê a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel quando suas características de instalações e localização forem essenciais para atender às necessidades da Administração Pública, conforme transcrito a seguir:



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)*

No presente caso, a locação do imóvel situado na Rua Capitão Procópio, nº 67, Centro, São Gonçalo do Amarante-CE, atende plenamente aos requisitos legais para inexigibilidade de licitação, uma vez que não há outros imóveis públicos disponíveis que possuam as condições necessárias para a instalação dos setores administrativos da Secretaria de Educação. A escolha do imóvel foi justificada documentalmente, atendendo às exigências normativas e aos princípios da economicidade e eficiência.

Além disso, a Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, § 5º, estabelece critérios obrigatórios para a contratação direta por inexigibilidade na locação de imóveis, os quais devem ser cumpridos pela Administração Pública:

§ 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021

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.

Dessa forma, verifica-se que todos os requisitos foram rigorosamente atendidos, conforme os elementos apresentados no processo administrativo:

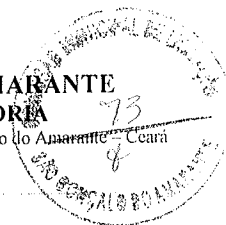
- a) Avaliação técnica do imóvel, formalizada por meio de Laudo Técnico, atestando sua adequação estrutural e custo-benefício para a finalidade pretendida;
- b) Comprovação da inexistência de imóveis públicos disponíveis, conforme consulta realizada junto à Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e ao setor de Patrimônio Municipal;
- c) Justificativa técnica e documental demonstrando que o imóvel escolhido atende de forma única e exclusiva às necessidades da Secretaria de Educação, considerando sua localização estratégica, acessibilidade e estrutura física compatível com as demandas administrativas da pasta.

3.1. Fundamentos Doutrinários

A doutrina especializada reforça que a inexigibilidade de licitação se configura quando a competição entre particulares se torna inviável, seja pela singularidade do objeto, seja pela existência de um único fornecedor ou bem apto a atender às necessidades da Administração Pública.

A professora Maria Sylvia Zanella Di Pietro, renomada jurista em Direito Administrativo, define a inexigibilidade da seguinte forma:

“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.” (grifo nosso)



Da mesma forma, o jurista Marçal Justen Filho, referência em licitações e contratos administrativos, destaca que, na locação de imóveis para a Administração Pública, as características do imóvel (localização, dimensões e infraestrutura) são fatores determinantes para a escolha direta:

“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.” (grifo nosso)

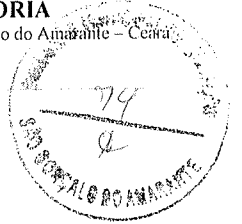
Esses entendimentos doutrinários reforçam a segurança jurídica da contratação direta, visto que não há outra opção viável para atender às necessidades da Secretaria de Educação, tornando a inexigibilidade de licitação plenamente justificável.

3.2. Limitação da Manifestação Jurídica

Este parecer jurídico possui caráter exclusivamente técnico-legal, limitando-se à análise da conformidade da contratação com a legislação vigente. A decisão quanto à conveniência e oportunidade da locação é prerrogativa da Secretaria de Educação e dos gestores responsáveis pelo processo administrativo.

Essa diretriz está alinhada às Boas Práticas Consultivas – BPC nº 07, da Consultoria-Geral da União (CGU/AGU), que estabelecem que os órgãos consultivos não devem emitir manifestações conclusivas sobre aspectos técnicos e administrativos, mas apenas verificar a conformidade jurídica dos atos praticados.

Portanto, não cabe à Procuradoria Geral do Município (PGM) adentrar em questões operacionais ou administrativas, sendo sua função assegurar que a contratação atende aos requisitos normativos.



3.3. Conclusão da Fundamentação Jurídica

Diante dos elementos apresentados, conclui-se que a contratação direta do imóvel é juridicamente viável, visto que:

- ✓ Atende aos requisitos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel essencial ao interesse público;
- ✓ Foram cumpridos todos os critérios do § 5º do art. 74, incluindo avaliação técnica, inexistência de imóveis públicos disponíveis e justificativa da singularidade do imóvel;
- ✓ A doutrina especializada corrobora a inexigibilidade de licitação, destacando que não há possibilidade de competição quando a escolha do bem é indispensável à continuidade dos serviços públicos;
- ✓ O parecer limita-se à análise da legalidade da contratação, não interferindo no mérito administrativo, que é competência do gestor público.

Dessa forma, a locação do imóvel para a Secretaria de Educação do Município de São Gonçalo do Amarante-CE é plenamente justificada e atende aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, estando em conformidade com a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021).

4. ANÁLISE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E SEGURANÇA JURÍDICA PARA O MUNICÍPIO

A análise do contrato administrativo de locação tem como objetivo assegurar que todas as cláusulas estejam em conformidade com a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e com a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), garantindo transparência, segurança jurídica e eficiência na execução contratual. A



Administração Pública deve adotar mecanismos de proteção ao erário, mitigando riscos de inadimplência do locador, descumprimento das obrigações pactuadas e eventuais prejuízos ao interesse público.

Diante disso, é essencial que as cláusulas contratuais sejam revisadas e, se necessário, reformuladas para assegurar equilíbrio contratual, proteção ao patrimônio público e adequada prestação do serviço contratado. Com base na Nova Lei de Licitações e na Lei do Inquilinato, algumas cláusulas devem ser ajustadas para garantir segurança jurídica ao Município, conforme segue:

4.1. Recomendações de Nova Redação de Cláusulas

Cláusula de Manutenção e Conservação do Imóvel

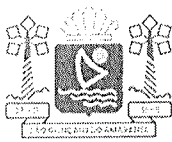
Redação atual: *"O Locador se compromete a manter o imóvel em plenas condições de uso durante a vigência do contrato."*

Recomendação de nova redação: *"O LOCADOR se compromete a manter o imóvel em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, responsabilizando-se por eventuais reparos estruturais, elétricos e hidráulicos que não decorram do uso regular pelo LOCATÁRIO, nos termos do artigo 22, inciso I, da Lei nº 8.245/1991. O descumprimento dessa obrigação poderá resultar na retenção de valores referentes ao aluguel até a regularização das condições do imóvel."*

Justificativa: Adequa a cláusula à **Lei do Inquilinato**, que estabelece a obrigação do locador em manter o imóvel em perfeito estado de conservação, evitando que custos indevidos sejam transferidos ao Município.

Cláusula de Revisão do Valor da Locação

Redação atual: *"O valor da locação será pago mensalmente, podendo ser reajustado conforme legislação vigente."*



Recomendação de nova redação: *"O valor da locação será pago mensalmente, sendo permitido o reajuste anual apenas com base no índice oficial estabelecido pelo Governo Federal (IPCA ou outro que o substitua), condicionado à apresentação de justificativa expressa pelo LOCADOR, mediante análise prévia e aprovação do MUNICÍPIO, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/1991. O reajuste não poderá ultrapassar os limites da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000) e deve ser comunicado com antecedência mínima de 90 (noventa) dias."*

Justificativa: Ajusta a cláusula à **Lei do Inquilinato**, garantindo que reajustes sejam feitos dentro dos limites legais e com previsibilidade orçamentária.

Cláusula de Penalidades por Descumprimento das Obrigações Contratuais

Redação atual: *"Em caso de descumprimento das obrigações pelo Locador, o contrato poderá ser rescindido."*

Recomendação de nova redação: *"O descumprimento das obrigações contratuais pelo LOCADOR sujeitará este às penalidades previstas no artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, incluindo advertência, multa de até 10% sobre o valor anual do contrato e suspensão de contratar com a Administração Pública pelo prazo de até 2 (dois) anos. A reincidência poderá resultar na rescisão unilateral do contrato pelo MUNICÍPIO, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis."*

Justificativa: Garante a aplicação das penalidades previstas na **Nova Lei de Licitações**, assegurando mecanismos legais para penalizar o locador em caso de descumprimento.

Cláusula de Rescisão Contratual por Interesse Público

Redação atual: *"O Município poderá rescindir o contrato caso haja interesse público."*

Recomendação de nova redação: *"O MUNICÍPIO poderá rescindir o contrato a qualquer tempo, por interesse público devidamente justificado, sem a necessidade de indenização ao*



LOCADOR, salvo pelos valores de aluguel correspondentes ao período de ocupação do imóvel, conforme previsto no artigo 77 da Lei nº 14.133/2021. O MUNICÍPIO notificará o LOCADOR com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias."

Justificativa: Evita custos indenizatórios indevidos e fundamenta a rescisão nos termos da Nova Lei de Licitações.

Cláusula de Responsabilidade pelo Pagamento de Tributos e Encargos

Redação atual: *"O Locador é responsável pelo pagamento dos encargos tributários incidentes sobre o imóvel."*

Recomendação de nova redação: *"O LOCADOR será integralmente responsável pelo pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU, taxas municipais, tarifas condominiais e quaisquer outros encargos que recaírem sobre a propriedade locada, nos termos do artigo 22, inciso VIII, da Lei nº 8.245/1991. O não pagamento desses tributos poderá resultar na retenção dos valores de aluguel até a regularização da pendência."*

Justificativa: Assegura que a responsabilidade tributária seja mantida conforme previsto na Lei do Inquilinato, impedindo que o Município arque com encargos indevidos.

Cláusula de Fiscalização e Acompanhamento

Redação atual: *"A Administração poderá fiscalizar o imóvel durante a vigência do contrato."*

Recomendação de nova redação: *"O MUNICÍPIO, por meio de seus órgãos competentes, terá o direito de realizar **vistorias periódicas no imóvel**, a fim de verificar o cumprimento das obrigações do LOCADOR, especialmente no que se refere à manutenção das condições estruturais e de uso do imóvel, conforme disposto no artigo 117 da Lei nº 14.133/2021. Caso sejam identificadas irregularidades, o LOCADOR será notificado para sanear-las no prazo de até 30 (trinta) dias, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste contrato."*



Justificativa: Garante que a Administração tenha **controle efetivo** sobre o estado do imóvel, podendo exigir adequações sempre que necessário, com fundamento na **Nova Lei de Licitações**.

4.2. Conclusão da Análise Contratual

A revisão contratual proposta garante que a **locação do imóvel ocorra dentro dos parâmetros legais**, protegendo o interesse público e evitando riscos financeiros e administrativos para o Município. A adoção dessas cláusulas assegura:

- a) **Maior controle da Administração sobre o cumprimento das obrigações contratuais;**
- b) **Mecanismos legais de penalização e fiscalização do contrato;**
- c) **Adequação à Lei nº 14.133/2021 e à Lei nº 8.245/1991**, garantindo transparência e eficiência;
- d) **Previsibilidade orçamentária e proteção ao erário municipal.**

Dessa forma, recomenda-se a incorporação das alterações sugeridas no contrato final, garantindo segurança jurídica, economicidade e eficiência administrativa.

5. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

O presente processo de Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel, fundamentado no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, deve ser analisado sob a ótica dos princípios que regem a Administração Pública, conforme estabelecido no artigo 37 da Constituição Federal de 1988. A observância desses princípios é essencial para garantir que a contratação direta seja realizada de maneira transparente, eficiente e em conformidade com a legislação vigente, evitando qualquer desvio de finalidade ou violação ao interesse público.

A seguir, são destacados os princípios aplicáveis à presente contratação e como eles são atendidos no presente caso:



5.1. Princípio da Legalidade

O princípio da legalidade determina que a Administração Pública só pode agir nos limites expressamente autorizados pela legislação. No caso em tela, a inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel está amparada pelo artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a dispensa do processo licitatório quando inviável a competição, especialmente na aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

A escolha do imóvel foi fundamentada em critérios técnicos e jurídicos, garantindo que não há violação ao princípio da legalidade e que a contratação respeita o ordenamento jurídico vigente.

5.2. Princípio da Impessoalidade

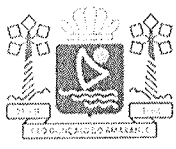
A Administração Pública não pode privilegiar ou prejudicar qualquer interessado em suas contratações. No presente caso, a escolha do imóvel não decorreu de preferências subjetivas, mas sim de análise técnica objetiva, considerando fatores como localização estratégica, acessibilidade, viabilidade econômica e compatibilidade com as necessidades do serviço público.

A justificativa para a locação do imóvel foi devidamente documentada e instruída no processo, demonstrando que não há favorecimento indevido a qualquer particular.

5.3. Princípio da Moralidade

O princípio da moralidade exige que os atos administrativos sejam pautados em ética, transparência e boa-fé. A locação do imóvel obedeceu a critérios técnicos, financeiros e administrativos, garantindo que a contratação atenda ao interesse público e não a interesses individuais ou políticos.

O processo foi instruído com documentos comprobatórios da necessidade da contratação, incluindo estudo técnico preliminar, justificativa de escolha do imóvel e laudo de avaliação de mercado, afastando qualquer suspeita de irregularidade ou favorecimento.



5.4. Princípio da Publicidade

A Administração Pública deve garantir ampla transparência em seus atos, permitindo que a sociedade tenha acesso às informações relacionadas à contratação. Nos termos dos artigos 6º, 19 e 94 da Lei nº 14.133/2021, todos os contratos administrativos devem ser publicados no Diário Oficial e disponibilizados no Portal da Transparência.

A contratação do imóvel será devidamente publicada e divulgada, garantindo que qualquer cidadão ou órgão de controle tenha acesso às informações do contrato.

5.5. Princípio da Eficiência

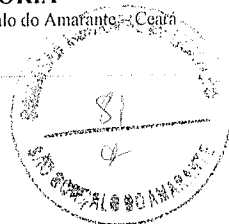
A Administração Pública deve buscar a melhor relação custo-benefício, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados da forma mais vantajosa e produtiva possível. A locação do imóvel foi escolhida porque representa a alternativa mais eficiente para a instalação imediata da unidade da Defensoria Pública, evitando os altos custos e prazos longos de uma construção própria.

O processo comprovou que a locação do imóvel atende às necessidades do serviço público de forma rápida, econômica e funcional, assegurando celeridade e efetividade na prestação dos serviços jurídicos à população.

5.6. Princípio da Razoabilidade e Proporcionalidade

A contratação administrativa deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, garantindo que os meios utilizados sejam adequados aos fins pretendidos. A locação do imóvel foi escolhida após análise técnica e pesquisa de mercado, demonstrando que não há outro imóvel disponível com as mesmas condições estruturais e logísticas.

A escolha do imóvel atende ao critério de proporcionalidade, pois representa a melhor alternativa considerando custo, localização e viabilidade técnica, sendo mais vantajosa do que outras opções disponíveis no mercado.



5.7. Princípio da Economicidade

A Administração Pública deve buscar a otimização dos recursos financeiros, escolhendo alternativas que minimizem custos e maximizem benefícios. A locação do imóvel foi fundamentada em uma análise comparativa de custos, sendo mais vantajosa financeiramente do que a construção ou reforma de um imóvel público.

A avaliação do valor da locação demonstrou que o preço está compatível com os valores praticados no mercado imobiliário local, assegurando que não há sobrepreço e que os recursos públicos serão utilizados de forma eficiente.

5.8. Princípio da Finalidade

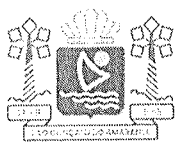
Todo ato administrativo deve atender ao interesse público e não a interesses particulares. A escolha do imóvel visa garantir a continuidade dos serviços públicos essenciais, assegurando melhor estrutura para a Defensoria Pública e atendimento eficiente à população carente.

A contratação da locação está alinhada ao interesse público, garantindo melhoria na prestação de serviços jurídicos gratuitos à população, conforme previsto na Constituição Federal e na legislação vigente.

5.9. Requisitos Atendidos para Justificar a Inexigibilidade de Licitação

Com base nos princípios analisados, verifica-se que o processo de Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel atende aos seguintes requisitos legais:

- ✓ Previsão legal no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;
- ✓ Comprovação da inviabilidade de competição, demonstrando que não há outros imóveis públicos ou privados disponíveis com as mesmas condições;
- ✓ Estudo técnico preliminar e laudo de avaliação de mercado, comprovando a



adequação estrutural e financeira do imóvel;

- ✓ Garantia da economicidade e eficiência administrativa, assegurando a melhor alternativa para o interesse público;
- ✓ Observância dos princípios da Administração Pública, garantindo legalidade, transparência e eficiência na contratação.

Diante da análise dos princípios administrativos e dos requisitos legais, conclui-se que a Inexigibilidade de Licitação para locação do imóvel está plenamente justificada, uma vez que:

- a) A contratação respeita os princípios constitucionais da Administração Pública;
- b) Foram adotadas todas as medidas de transparência e publicidade necessárias;
- c) A escolha do imóvel foi fundamentada em critérios técnicos e financeiros;
- d) A locação atende ao interesse público de forma eficiente e econômica.

Dessa forma, recomenda-se a aprovação da contratação direta, garantindo a legalidade e eficiência na prestação dos serviços públicos.

6. LEGALIDADE E EXPEDIENTES A SEREM OBSERVADOS

A contratação por Inexigibilidade de Licitação para a locação do imóvel objeto do presente processo deve observar os requisitos legais e administrativos, garantindo conformidade com a legislação vigente e resguardando o interesse público. A legalidade desse procedimento está amparada pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), além dos princípios constitucionais que regem a Administração Pública.

A seguir, destacam-se os fundamentos legais aplicáveis e os expedientes que devem ser



rigorosamente observados para assegurar a regularidade do processo:

6.1. Amparo Legal da Contratação Direta

O presente caso se enquadra na hipótese de Inexigibilidade de Licitação, conforme previsto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

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

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. (*grifo nosso*)

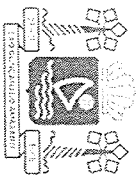
Além disso, o § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que a contratação direta para locação de imóvel deve observar os seguintes requisitos obrigatórios:

- a) Avaliação prévia do imóvel, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações necessárias à sua utilização;
- b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da locação;
- c) Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel e que evidencie a vantagem da locação para a Administração.

No presente caso, todos esses requisitos foram rigorosamente atendidos, conforme consta na instrução do processo, garantindo a legalidade da contratação direta.

6.2. Observância da Lei do Inquilinato

A Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) rege as relações locatícias e estabelece os direitos e deveres das partes envolvidas no contrato. No contexto da locação para a Administração Pública,



os seguintes dispositivos devem ser observados:

- a) Artigo 22, inciso I – O locador é obrigado a entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como responder por sua manutenção estrutural durante a vigência do contrato;
- b) Artigo 19 – O valor da locação poderá ser reajustado anualmente, conforme o índice de correção pactuado no contrato;
- c) Artigo 23 – O locatário (Município) deve zelar pela conservação do imóvel, utilizando-o apenas para o fim contratado e arcando com os custos de manutenção decorrentes do uso regular.

Dessa forma, o contrato de locação deve ser elaborado de maneira a garantir que as obrigações do locador e do Município estejam claramente definidas, evitando litígios futuros.

6.3. Exigências Documentais para Formalização do Contrato

Para que a contratação seja considerada **válida e regular**, os seguintes documentos devem ser apresentados e analisados antes da assinatura do contrato:

1. Certidões Negativas do Locador:

- Certidão Negativa de Débitos Municipais (CND) – Para comprovar que o locador não possui pendências com o fisco municipal;
- Certidão Negativa de Débitos Federais (INSS/FGTS) – Para garantir a regularidade fiscal e previdenciária do proprietário do imóvel;
- Certidão de Regularidade Fiscal Estadual – Emitida pela Secretaria da Fazenda do Estado, comprovando a regularidade do locador com tributos estaduais;





- Certidão de Ônus Reais e Ações Reipersecutórias – Emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, garantindo que o imóvel não está sujeito a penhoras, litígios ou outras restrições que possam comprometer a locação.

2. Documentação do Imóvel:

- Matrícula atualizada do imóvel, comprovando a titularidade do locador;
- Laudo Técnico de Avaliação, atestando o valor de mercado e as condições estruturais do imóvel;
- Comprovante de inexistência de débitos de IPTU e taxas municipais.

3. Documentos Administrativos do Processo:

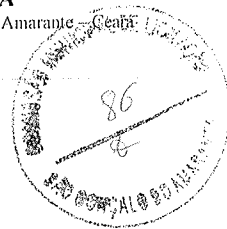
- Termo de Justificativa da Escolha do Imóvel, demonstrando a inviabilidade de competição e os critérios que levaram à seleção do imóvel;
- Parecer Técnico da Comissão de Planejamento, ratificando a viabilidade técnica e financeira da locação;
- Manifestação Jurídica da Procuradoria, validando a legalidade da contratação direta.

6.4. Prazos e Condições do Contrato

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, o contrato de locação deve conter cláusulas obrigatórias, assegurando previsibilidade e equilíbrio contratual. Entre as condições essenciais, destacam-se:

1. Prazo de Vigência:

- O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, conforme artigo 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrada a necessidade da



continuidade da locação.

2. Valor e Forma de Pagamento:

- O valor mensal da locação deve ser compatível com o mercado e ajustado anualmente, nos termos do artigo 19 da Lei do Inquilinato.
- Os pagamentos devem ocorrer mediante ordem bancária e após liquidação da despesa, conforme determina o artigo 141 da Lei nº 14.133/2021.

3. Obrigações do Locador e do Locatário:

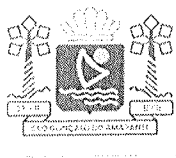
- O locador deve garantir as condições adequadas do imóvel durante toda a vigência contratual, conforme artigo 22 da Lei do Inquilinato.
- O locatário (Município) deve utilizar o imóvel apenas para o fim contratado e manter sua conservação.

4. Penalidades e Rescisão:

- O contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo por interesse público, sem ônus para o Município, conforme artigo 77 da Lei nº 14.133/2021.
- O descumprimento de obrigações pelo locador poderá acarretar multas e penalidades previstas nos artigos 155 a 162 da Lei nº 14.133/2021.

A observância da legalidade e dos expedientes formais é essencial para garantir que a contratação direta atenda aos princípios da Administração Pública e não apresente vícios que possam comprometer sua validade, sendo necessário o seguinte:

- a) A locação do imóvel está devidamente amparada pela legislação vigente (Lei nº 14.133/2021 e Lei nº 8.245/1991);



- b) Todos os documentos obrigatórios devem ser apresentados antes da assinatura do contrato, garantindo segurança jurídica à Administração;
- c) As cláusulas contratuais devem ser elaboradas com base nos dispositivos legais aplicáveis, protegendo os interesses do Município;
- d) A transparência e publicidade da contratação serão asseguradas, permitindo o controle social e a fiscalização dos órgãos competentes.

Dessa forma, recomenda-se que o Município observe todos os requisitos apontados antes da formalização do contrato, garantindo que a contratação ocorra de forma regular, eficiente e vantajosa para o interesse público.

7. JURISPRUDÊNCIA SOBRE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO E ADEQUAÇÃO DO PROCESSO

A inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, prevista no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é um instituto amplamente aceito pela jurisprudência dos Tribunais de Contas e do Poder Judiciário, desde que devidamente fundamentada e respeitando os requisitos legais para sua aplicação. Os tribunais têm consolidado o entendimento de que a contratação direta para locação de imóvel é legítima quando demonstrada a inviabilidade de competição, especialmente quando o imóvel atende exclusivamente às necessidades da Administração Pública.

A seguir, destacam-se decisões que reforçam a legalidade da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel em situações similares à presente contratação:

7.1. Jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU)

Acórdão nº 702/2023 – TCU – Plenário

"A inexigibilidade de licitação para locação de imóvel é juridicamente possível quando demonstrado que não há imóveis públicos disponíveis e que a escolha do imóvel atende à necessidade específica da Administração, desde que haja justificativa detalhada e



avaliação prévia do valor de mercado."

Acórdão nº 966/2022 – TCU – Plenário

"A contratação direta para locação de imóvel deve estar acompanhada de estudo técnico que justifique a necessidade da contratação e comprove a razoabilidade do valor do aluguel com base em pesquisa de mercado."

Aplicação no presente caso: O processo administrativo em questão atende às exigências estabelecidas pelo TCU, uma vez que:

- Foi realizada pesquisa de mercado para avaliar a compatibilidade do valor da locação;
- A justificativa da escolha do imóvel está fundamentada em critérios técnicos e administrativos;
- Há comprovação da inexistência de imóveis públicos disponíveis para atender à demanda;
- O imóvel selecionado atende exclusivamente às necessidades da Administração Pública.

7.2. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ)

Recurso Especial nº 1.582.649 – STJ

"A inexigibilidade de licitação para locação de imóvel é válida quando demonstrada a inviabilidade de competição e a necessidade específica do imóvel para a realização de atividades públicas essenciais."

Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.734.987 – STJ



"A escolha do imóvel deve estar baseada em critérios objetivos, considerando sua localização, adequação às necessidades do serviço público e compatibilidade do valor de mercado, sendo desnecessária a realização de licitação quando houver inviabilidade de competição."

Aplicação no presente caso: O processo administrativo segue as diretrizes estabelecidas pelo STJ, pois:

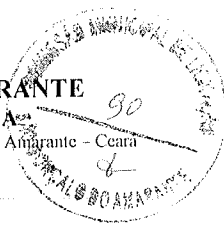
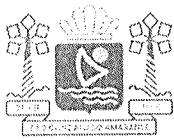
- Foi realizado estudo técnico preliminar justificando a escolha do imóvel;
- A contratação atende a um interesse público relevante;
- Os princípios da legalidade, impessoalidade e eficiência foram respeitados.

Diante da análise jurisprudencial, fica evidenciado que a contratação direta do imóvel por inexigibilidade de licitação está plenamente respaldada pelos Tribunais Superiores e Tribunais de Contas, desde que observados os seguintes requisitos:

- Justificativa detalhada da escolha do imóvel, demonstrando sua singularidade;
- Avaliação prévia do valor do aluguel para garantir compatibilidade com o mercado;
- Pesquisa sobre a inexistência de imóveis públicos disponíveis para atender à demanda;
- Respeito aos princípios da Administração Pública, especialmente legalidade, impessoalidade e eficiência.

No presente caso, todas essas exigências foram cumpridas, garantindo que a contratação ocorra dentro dos parâmetros legais e jurisprudenciais vigentes. Dessa forma, não há óbices jurídicos para a formalização do contrato, desde que sejam observadas as diretrizes apontadas.

8. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES



Diante da análise detalhada dos **aspectos técnicos, jurídicos e administrativos** envolvidos no presente processo, conclui-se que a **inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel** encontra **pleno respaldo legal**, conforme previsto no **artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**. A contratação direta foi devidamente fundamentada com **estudos técnicos preliminares, laudo de avaliação imobiliária e justificativa administrativa**, garantindo **transparência e segurança jurídica**.

A **locação do imóvel** justifica-se pela **ausência de imóveis públicos disponíveis** que atendam à necessidade da Administração, bem como pela **singularidade das características do imóvel escolhido**, especialmente no que diz respeito à sua **localização estratégica, infraestrutura adequada e viabilidade econômica**. A pesquisa de mercado realizada demonstrou que o valor da locação **está compatível com os preços praticados no setor imobiliário**, respeitando o princípio da **economicidade**.

Além disso, a contratação direta **observou rigorosamente os princípios constitucionais da Administração Pública**, incluindo **legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência**. Esses princípios garantem que a contratação tenha sido conduzida **de maneira objetiva e transparente**, sem qualquer indício de favorecimento ou irregularidade.

A jurisprudência do **Tribunal de Contas da União (TCU)** e do **Superior Tribunal de Justiça (STJ)** reforça que a **inexigibilidade de licitação para locação de imóvel** é válida quando demonstrada a **inviabilidade de competição**, desde que o imóvel seja **necessário para o cumprimento das funções da Administração** e seu valor seja **compatível com o mercado**. Os precedentes citados ao longo deste parecer confirmam que a **presente contratação segue os parâmetros exigidos pelos órgãos de controle**.

No tocante à **segurança jurídica**, a análise do contrato garantiu que **todas as cláusulas estejam ajustadas às normas da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)**. Foram incluídas disposições que **protegem o erário municipal**, tais como a **cláusula de responsabilidade pela manutenção do imóvel**, a **previsão de penalidades para descumprimento**



contratual, a possibilidade de rescisão sem ônus por interesse público e a necessidade de vistoria periódica para monitoramento do estado do imóvel.

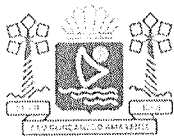
Outro ponto relevante é a **publicidade e o controle social** da contratação. A Lei nº 14.133/2021 exige que **todos os contratos administrativos sejam publicados integralmente no Diário Oficial e no Portal da Transparência**, assegurando **acesso público às informações** e permitindo o **acompanhamento pelos órgãos fiscalizadores e pela sociedade**. Recomenda-se que o Município **cumpra integralmente essa obrigação**, garantindo total transparência ao processo.

Para evitar **futuros questionamentos e garantir a regularidade da contratação**, é essencial que **todos os documentos comprobatórios sejam mantidos arquivados**, incluindo estudo técnico preliminar, parecer jurídico, pesquisa de mercado, laudo de avaliação do imóvel e manifestação dos setores competentes. Esses documentos servirão **como prova da legalidade da contratação e da observância dos requisitos exigidos pela legislação vigente**.

Adicionalmente, recomenda-se a **realização de vistorias periódicas no imóvel**, com emissão de **relatórios técnicos** para verificar se o **locador está cumprindo suas obrigações contratuais**, especialmente no que diz respeito à **manutenção da estrutura do imóvel**. Caso sejam identificadas irregularidades, o Município poderá **adotar as penalidades cabíveis**, incluindo **retenção de pagamento e rescisão contratual**.

Outro aspecto essencial para a **segurança do Município** é a **correta previsão de reajustes no contrato**. Nos termos da **Lei do Inquilinato**, os reajustes devem seguir **índices oficiais**, como o **IPCA**, e serem **comunicados previamente**, evitando aumentos abusivos e garantindo previsibilidade orçamentária à Administração.

Recomenda-se, ainda, que a **vigência do contrato seja alinhada ao interesse público**, permitindo prorrogações sucessivas **apenas se houver necessidade demonstrada**. Qualquer renovação deve ser precedida de **uma nova avaliação do imóvel e de pesquisa de mercado**, garantindo que o **valor do aluguel continue compatível com as condições do setor imobiliário**.



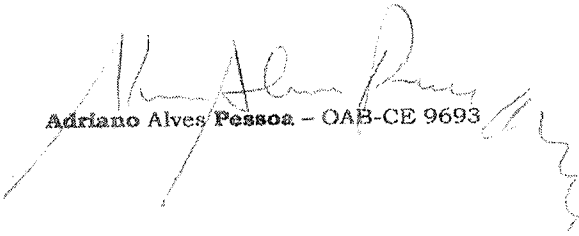
Por fim, diante de todos os elementos analisados, **opina-se pela regularidade da contratação direta e pela formalização do contrato de locação**, desde que observadas as recomendações descritas acima. A contratação atende **aos princípios administrativos, à legislação vigente e à jurisprudência consolidada sobre a matéria**, sendo **plenamente justificada e vantajosa para o interesse público**.

Dessa forma, **recomenda-se a assinatura do contrato**, observando **todas as exigências legais e as cláusulas ajustadas**, garantindo **transparência, eficiência e segurança jurídica à Administração Pública**, não esquecendo de **verificar a regularidade fiscal do(a) contratado(a) por meio da apresentação das certidões negativas elencadas neste parecer**.

Este parecer tem caráter opinativo, **servindo como diretriz para a decisão administrativa**, conforme entendimento consolidado pelo **Supremo Tribunal Federal no Mandado de Segurança nº 24.078, Rel. Ministro Carlos Velloso**.

É o parecer, **Salvo Melhor Juízo**.

São Gonçalo do Amarante – CE, 27 de fevereiro de 2025.


Adriano Alves Pessoa – OAB-CE 9693


Igor Cruz Azevedo
Procurador Municipal