

## **PARECER JURÍDICO PRÉVIO Nº 001/2025**

**PROCESSO Nº 001/2025**

**ASSUNTO: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE (UBS) CRUZEIRO II**

**VALOR: R\$ 48.000,00**

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL: LEI Nº 14.133/2021. DECRETO MUNICIPAL Nº 48/2023. ANÁLISE JURÍDICA DO PROCEDIMENTO E DAS MINUTAS. RESSALVAS E/OU RECOMENDAÇÕES.

### **RELATÓRIO**

1. O Município de Vertentes-PE, através do Fundo Municipal de Saúde, iniciou certame licitatório para a contratação direta por inexigibilidade, objetivando a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS) Cruzeiro II, localizado na Rua Joaquim Barbosa de Souza, nº 467, Centro, Vertentes-PE, CEP: 55.770-000, nos termos do Termo de Referência.

2. Os autos foram regularmente formalizados e encontram-se instruídos com os seguintes documentos, no que importa à análise jurídica:

- a) Portaria de Designação dos agentes de contratação e respectiva equipe de apoio;
- b) Documento de Formalização, assinado pelo gestor da unidade requisitante, contendo descrição do objeto e justificativa da necessidade;
- c) Estudo Técnico Preliminar
- d) Justificativa para locação do imóvel
- e) Termo de Referência;
- f) Demonstração de Adequação Orçamentária;
- g) Minuta do Contrato;

É a breve síntese.



## APRECIACÃO JURÍDICA

### I. FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PARECER JURÍDICO

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

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

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

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

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

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

5. De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

6. De outro lado, cabe esclarecer que não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos, nem de atos já praticados. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

7. Finalmente, deve-se salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.



## II. ANÁLISE JURÍDICA

### II.1 - PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

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

9. O artigo 18 da Lei nº 14.133, de 2021, elenca providências e documentos que devem instruir a fase de planejamento, conforme abaixo transcrito:

*Art. 18. A 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 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:*

*I - a descrição da **necessidade da contratação fundamentada** em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido;*

*II - a **definição do objeto** para o atendimento da necessidade, por meio de termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;*

*III - a definição das **condições de execução e pagamento**, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento;*

*IV - o **orçamento estimado, com as composições dos preços** utilizados para sua formação;*

*V - a elaboração do **edital** de licitação;*

*VI - a elaboração de **minuta de contrato**, quando necessária, que constará obrigatoriamente como anexo do edital de licitação;*

*VII - o **regime de fornecimento de bens**, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala;*

*VIII - a **modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação** e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, para os fins de seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto;*

*IX - a motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, e de qualificação econômico-financeira, justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio;*

*X - a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;*

*XI - a motivação sobre o momento da divulgação do orçamento da licitação, observado o art. 24 desta Lei.*



10. Neste mesmo dispositivo, o legislador dispôs acerca dos elementos integrantes do Estudo Técnico Preliminar, que deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação (§ 1º), quais sejam:

*I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;*

*II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;*

*III - requisitos da contratação;*

*IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;*

*V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;*

*VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;*

*VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;*

*VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;*

*IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;*

*X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual; XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;*

*XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;*

*XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina."*

11. Verifica-se assim que o Estudo Técnico Preliminar – ETP da contratação deve conter, de forma fundamentada, **a descrição da necessidade da contratação, com especial atenção à demonstração do interesse público envolvido. Também é preciso que sejam abordadas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação.**

12. No presente caso, os profissionais da área requisitante elaboraram o ETP, que por se tratar de documento de conhecimento técnico, a avaliação cabe, em última instância, ao próprio órgão assistido, cabendo a este órgão de assessoramento tão somente observar se contém as previsões necessárias relacionadas art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021.



13. São os tópicos presentes no ETP analisado: a) descrição da necessidade da contratação; b) descrição das soluções disponíveis; c) descrição da solução a ser adotada; d) estimativa das quantidades; e) levantamento de mercado; f) estimativa do valor da contratação; g) descrição da solução como um todo; h) justificativa para o não parcelamento da contratação; i) resultados pretendidos; j) providências prévias à contratação; k) contratações correlatas e/ou interdependentes; l) requisitos da contratação; e l) posicionamento conclusivo.

14. De análise dos documentos acostados nos autos, notadamente dos aspectos legais, sem adentrar ao viés técnico, vislumbro que o ETP preenche os requisitos mínimos previstos na legislação em comento.

## II.2 - TERMO DE REFERÊNCIA

15. O Termo de Referência deve contemplar as exigências do artigo 6º, XXIII, da Lei nº 14.133, de 2021:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

(...)

*XXIII - termo de referência: documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:*

*a) **definição do objeto**, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;*

*b) **fundamentação da contratação**, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas;*

*c) **descrição da solução** como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto;*

*d) **requisitos da contratação**;*

*e) **modelo de execução do objeto**, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento;*

*f) **modelo de gestão do contrato**, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;*

*g) **critérios de medição e de pagamento**;*

*h) **forma e critérios de seleção do fornecedor**;*

*i) **estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais**, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado;*

*j) **adequação orçamentária**;*

(...)

16. Com efeito, verifica-se que o Órgão assessorado inseriu no Termo de Referência: a) definição do objeto b) justificativa da contratação; c) descrição a solução como um todo; d) local onde o imóvel está situado; e) estimativas das quantidades; f) estimativa do valor da contratação; g) requisitos da contratação; h) modelo de execução do objeto.; i) critérios e seleção do fornecedor; j) modelo de gestão do objeto; k) reajuste; l) critérios de medição e pagamento; e m) dotação orçamentária.



17. O termo de referência foi juntado aos autos e reúne cláusulas e condições essenciais exigidas nos instrumentos da espécie.

### **II.3 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

18. Conforme se extrai do caput do artigo 18 da Lei nº 14.133, de 2021, a fase preparatória da licitação deve compatibilizar-se também com as leis orçamentárias.

19. A existência de disponibilidade orçamentária com a respectiva indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica da despesa é uma imposição legal. Nesse ponto, convém citar o artigo 10, inciso IX, da Lei 8.429, de 1992, e o art. 105, da Lei nº 14.133, de 2021:

#### ***Lei nº 8.429, de 1992***

*Art. 10. Constitui ato de improbidade administrativa que causa lesão ao erário qualquer ação ou omissão dolosa, que enseje, efetiva e comprovadamente, perda patrimonial, desvio, apropriação, malbaratamento ou dilapidação dos bens ou haveres das entidades referidas no art. 1º desta Lei, e notadamente: (Redação dada pela Lei nº 14.230, de 2021)*

*(...)*

*IX - ordenar ou permitir a realização de despesas não autorizadas em lei ou regulamento;*

*(...)*

#### ***Lei nº 14.133, de 2021***

*Art. 105. A duração dos contratos regidos por esta Lei será a prevista em edital, e deverão ser observadas, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual, quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro.*

20. No caso concreto, a Administração demonstrou que a despesa decorrente da contratação está devidamente prevista nas leis orçamentárias.

### **II.4 - DA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE**

21. A contratação pretendida fundamenta-se no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que permite a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

22. Essa modalidade de contratação direta é aplicável quando a Administração, diante de suas necessidades específicas, não pode satisfazê-las por meio de outro imóvel que possua características equivalentes. Em outras palavras, quando a Administração identifica um bem cuja singularidade impede a formação de um mercado competitivo, não se admite a realização de licitação.

23. Nesse sentido, a doutrina ressalta a importância de haver uma relação direta entre as necessidades do ente público e as características do imóvel escolhido. É fundamental avaliar aspectos como localização, dimensão, edificação e destinação, de forma que a

Administração não tenha alternativa a não ser optar pelo imóvel que melhor se adequa aos seus interesses. Como ensina o professor Marçal Justen Filho<sup>1</sup>:

*As características do imóvel – tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc. -, são determinantes, de modo que, se a Administração necessita de um imóvel com destinação peculiar ou em local específico, a escolha se restringe àqueles que efetivamente atendam a essa demanda. Caso haja mais de uma opção, a competição se torna viável; caso contrário, a inexigibilidade é justificada.*

24. Se, por outro lado, existirem dois ou mais imóveis aptos a atender à necessidade, ainda que com características distintas, o procedimento licitatório se impõe para possibilitar a comparação e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração. A simples existência de imóveis públicos vagos, sem que estes estejam em condições de atender aos requisitos de segurança, habitabilidade ou acessibilidade, não obsta a contratação de imóvel particular se a avaliação técnica demonstrar que os imóveis públicos disponíveis não são adequados.

25. Desta feita, para que a contratação através de inexigibilidade de licitação par locação de imóveis seja considerada regular, devem ser atendidos os requisitos do § 5º do artigo 74 da referida norma, os quais exigem:

*§ 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.*

26. Nesse contexto, destaca-se que:

➤ A avaliação prévia é essencial para confirmar que o valor do aluguel é compatível com o mercado e para identificar eventuais custos de adaptação que possam ser necessários. A ausência de um laudo de avaliação elaborado por profissional qualificado é uma deficiência que deve ser sanada.

➤ A documentação apresentada deve comprovar, de forma inequívoca, que não há outros imóveis públicos disponíveis que possam atender à demanda da Administração. Isso exige a consulta aos órgãos responsáveis pela gestão dos imóveis públicos.

➤ A justificativa deve demonstrar, com clareza, que as características do imóvel escolhido – sua localização, infraestrutura e condições específicas – são únicas para a satisfação do interesse público, mesmo que outros imóveis, em teoria, possam ter

---

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



dimensões ou metragem semelhantes, mas não atendam aos requisitos técnicos ou de segurança exigidos.

➤ Em síntese, para que a inexigibilidade de licitação seja regularmente aplicada, é imprescindível que haja a devida fundamentação técnica e documental, atendendo aos requisitos legais e demonstrando a singularidade do imóvel. A Administração deve, portanto, assegurar a obtenção de um laudo de avaliação e a apresentação de certidões de regularidade, a fim de mitigar riscos e garantir a transparência e a economicidade do procedimento.

27. Indispensável, de igual forma, é a juntada aos autos da justificativa do preço da contratação. Ainda que a escolha do prestador de serviço insira-se no âmbito da competência discricionária do administrador público, é seu dever, na realização de qualquer tipo de contratação direta, contratar com preços adequados à realidade do mercado, evitando-se propostas cujos preços possam representar contrariedade aos princípios estampados na lei geral de licitações e contratos, notadamente os da probidade administrativa, da eficácia, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade e da economicidade.

28. Por fim, segundo disposto no art. 11 da Lei nº 14.133/21, além da garantia do tratamento isonômico entre os eventuais interessados, a licitação destina-se à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração. A vantajosidade não se confunde com menor preço, mas com obtenção do bem ou serviço que melhor satisfaça o interesse da Administração.

29. No âmbito jurídico, cabe apenas verificar se foram apresentados os documentos exigidos por lei e se as justificativas para a escolha do contratado atendem aos preceitos legais. Nesse sentido, destaca-se a importância de **justificar de forma robusta e clara a escolha da contratada, demonstrando sua adequação às necessidades do órgão, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021**. A adequada fundamentação é essencial para garantir a transparência e a legalidade do processo, bem como para prevenir questionamentos futuros quanto à lisura da contratação.

#### a) Avaliação prévia do imóvel e estado de conservação

30. O § 5º, inciso I, do artigo 74 exige que seja realizada avaliação prévia do imóvel, verificando seu estado de conservação, eventuais custos de adaptação e prazo de amortização.

31. No caso em análise, **não foi apresentado laudo de avaliação do imóvel**, o que representa um ponto de atenção para a regularidade da contratação.

32. Embora o Termo de Referência informe que o preço foi estimado com base nos valores já praticados pela Administração na locação do mesmo imóvel, nos termos do artigo 23, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, justificando inclusive, que não há nos quadros de pessoal do órgão profissional habilitado para realização da avaliação, **recomenda-se a obtenção do laudo de avaliação** para garantir a transparência e a economicidade da contratação.

#### b) Inexistência de imóveis públicos disponíveis



33. Deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse.

34. 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.

35. 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.

36. Com efeito, o Estudo Técnico Preliminar (ETP) constatou que não existem imóveis públicos vagos e disponíveis que satisfaçam os requisitos técnicos e operacionais para o objeto da contratação.

#### **c) Singularidade do imóvel e vantagem para a Administração**

37. Foi apresentada justificativa para a locação do imóvel, fundamentando a contratação por inexigibilidade em razão da adequação e estrutural e logística do imóvel, localização estratégica, conformidade com normas de segurança e custo-benefício.

38. Além disso, o Termo de Referência destaca que a escolha do imóvel se fundamenta em sua localização estratégica, garantindo fácil acesso à população e evitando custos adicionais com adaptação ou mudança de local.

39. Por fim, o Estudo Técnico Preliminar constatou que manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado pela Administração evita custos extras com mudança, reformas e adaptações, proporcionando uma significativa vantagem econômica e operacional para o interesse público.

#### **d) Documentos que comprovem a propriedade ou posse do imóvel e da Regularidade do imóvel**

40. Para comprovar a propriedade ou a posse do imóvel, foi apresentada sentença prolatada no processo nº 0000131-87.2011.8.17.1570, referente ao divórcio e partilha de bens entre a contratada e seu ex-cônjuge. Na sentença ficou definido que o imóvel do casal localizado na Rua Joaquim Barbosa de Souza, nº 467, Centro, Vertentes/PE passaria para o nome da Sra. Marlene das Neves Arruda, o que atesta, de forma inequívoca, o direito de uso do bem.

41. Entretanto, não foi apresentada a Certidão negativa de débitos de IPTU. Assim, recomenda-se a apresentação da certidão de regularidade do IPTU, a fim de assegurar que o imóvel se encontra em conformidade com as exigências legais e fiscais.

### **III. MINUTA DO CONTRATO**



42. O artigo 92 da Lei nº 14.133, de 2021, trata dos requisitos a serem observados por ocasião da elaboração da minuta de termo de contrato. Nesse sentido:

*Art. 92. São necessárias 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 nas 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.*

43. Os contratos regulados pelo Estatuto das Licitações devem estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definem os direitos, obrigações e responsabilidades das partes, em conformidade com os termos da licitação e da proposta a que se vinculam.



44. A minuta de termo de contrato foi juntada aos autos e reúne cláusulas e condições essenciais exigidas nos instrumentos da espécie.

**a) Do prazo de vigência do contrato**

45. 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 14.133/2021 estabelece que “os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial”.

46. Considerando que a locação de imóveis, na qual o Poder Público figura como locatário, é regulada pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), aplica-se o disposto em seu artigo 3º, o qual permite que o contrato de locação seja firmado por qualquer prazo, desde que, conforme entendimento consolidado, seja igual ou superior a dez anos. Entretanto, à luz do artigo 106 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que autoriza a Administração a celebrar contratos com prazo de até cinco anos para serviços e fornecimentos contínuos, entende-se ser adequado adotar um prazo máximo semelhante.

47. No caso em análise, foi definido que o prazo de duração da locação será de 60 (sessenta) meses, isto é, 5 (cinco) anos.

48. Nesse contexto, a autoridade competente deverá atestar, tanto no início da contratação quanto a cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados e a vantagem econômica da contratação plurianual. Ademais, se, ao longo do período contratual, ocorrer uma variação significativa nos preços que prejudique a Administração, será necessário submeter os autos à Comissão responsável pela avaliação imobiliária para certificar o valor adequado, com base nas condições do mercado local.

**IV. DESIGNAÇÃO DE AGENTES PÚBLICOS**

49. No presente caso, foram juntados aos autos portaria de designação do agente de contratação e da equipe de apoio

50. Não foi apresentada portaria de designação do gestor e fiscal(is) de contratos.

**V. CONCLUSÃO**

51. Em face do exposto, nos limites da análise jurídica e excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência do ajuste, opina-se que **só será possível o prosseguimento da contratação, desde que cumpridas as recomendações a seguir:**

52. **Juntada do laudo de avaliação prévia do imóvel:** Recomenda-se a obtenção de um laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado, a fim de confirmar que o valor de locação de R\$ 800,00 mensais está compatível com o mercado imobiliário local e para identificar o estado de conservação do bem, bem como eventuais custos de adaptações que se façam necessários.

53. **Verificação da regularidade do imóvel quanto aos encargos tributários:** É imprescindível a apresentação da certidão de regularidade do IPTU para comprovar que o imóvel está livre de débitos ou restrições fiscais que possam comprometer a contratação.



54. Recomenda-se que a autoridade competente elabore a razão de escolha do contratado, apresentando **justificativa técnica e legal detalhada da locação, fundamentada na singularidade do imóvel.**

55. No mais, a Administração deve atentar-se para elaborar a **justificativa do preço, seguindo as regras dispostas no artigo 23, da Lei 14.133/2021**, de forma a respeitar os princípios da isonomia, da eficácia, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade e da economicidade, para que a contratação não aconteça com sobrepreço.

56. Por fim, recomenda-se a juntada aos autos da Portaria de Designação dos Fiscais e Gestores dos contratos.

Este parecer reflete a interpretação jurídica dos dispositivos legais aplicáveis à matéria em análise e está sujeito a revisões conforme novas informações ou alterações legislativas.

Salvo melhor juízo.

Vertentes, 06 de janeiro de 2025.

**ISAENE DE ARRUDA SANTOS**  
Assessora Jurídica OAB/PE 61.081