

PARECER JURÍDICO - DISPENSA POR INEXIGIBILIDADE

PROCESSO LC Nº 172/2025

INEXIGIBILIDADE 077/2025

OBJETO: Locação de imóvel localizado na Rua Braúna, n.º 18, Bairro Cidade Jardim, para a instalação e funcionamento da Escola Municipal Colibri de Ensino Fundamental/Especial, para atendimento à demanda da Secretaria Municipal de Educação.

RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo encaminhado a este órgão consultivo, para análise da regularidade jurídica da contratação direta, por dispensa de licitação, prevista no art. 74. V (inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.).

No presente caso, a locação se justifica pela necessidade da Secretaria Municipal de Educação de instalar e funcionar Escola Municipal de ensino especial, face a inexistência de espaço próprio disponível ou adequado.

Os presentes autos encontram-se instruídos, dentre outros, com os seguintes documentos, pertinentes à presente análise:

- 1) Documento de formalização de demanda;
- 2) Estudo Técnico Preliminar;
- 3) Termo de Referência;
- 4) Documentos comprobatórios de regularidade fiscal e de registro do imóvel e dos proprietários;
- 5) Nota recomendatória da Controladoria Municipal acerca de locação de imóveis pelo Poder Público;
- 6) Laudo de vistoria descritivo das características do imóvel.

Por razões de economia processual, documentos não mencionados no item anterior serão devidamente referenciados ao longo do parecer.

É o relatório.

DA FUNDAMENTAÇÃO

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme art. 53, §4º, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021. Dessa maneira, não há determinação legal a impor a fiscalização posterior de cumprimento de recomendações feitas pela unidade jurídico-consultiva. Além do mais,

na eventualidade de o administrador não atender as orientações do Órgão Consultivo, deve justificar nos autos as razões que embasaram tal postura, nos termos do art. 50, VII, da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

Ressalte-se que o exame aqui empreendido se restringe aos aspectos jurídicos do procedimento, excluídos, portanto, aqueles de natureza eminentemente técnica, o que inclui o detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e especificações, uma vez que as questões técnicas fogem das atribuições deste órgão de consultoria, sendo afetos aos setores competentes da Administração.

Com relação a esses dados, parte-se da premissa de que a autoridade competente se municiará dos conhecimentos técnicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração.

Feitas as ressalvas, passa-se à análise estritamente jurídica do presente processo:

Cumpre salientar que neste feito, dado o caráter atípico da pretensão administrativa, as justificativas para a contratação constam no DFD e no Termo de Referência apresentados pela Secretaria solicitante, que contemplam as exigências do Art. 74, V da Lei 14.133, quais sejam:

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.

E nesse contexto, em análise eminentemente formal, verifica-se que os referidos documentos contemplam todas as exigências contidas nos normativos legais pertinentes.

Os documentos acostados com a solicitação da Administração indicam o regime de execução do contrato, as exigências de qualificação técnica/econômico-financeira, termos e prazos para a execução de eventual contrato. Os valores também estão condizentes com os preços de mercado, sendo que para o período de 12 meses há previsibilidade de dispêndio R\$ 49.800,00.

Não há registro de pesquisa prévia de preços de mercado, contudo, a contratação específica para atendimento à demanda se justifica pela própria natureza e essencialidade dela.

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Em princípio, todas as obras, serviços, compras e alienações promovidas pelo Poder Público devem ser precedidas de licitação, que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta (CF art. 37, XXI).

Entretanto, como exceção à regra prevista no artigo 37, XXI, da Constituição Federal através do Art. 74, V, da Lei n.º 14.133, de 2021, observa-se a hipótese de inexigibilidade de licitação.

DA DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

Neste processo consta a declaração do setor competente acerca da previsão dos recursos orçamentários necessários para fazer face às despesas decorrentes da contratação, com a indicação da respectiva rubrica.

CONCLUSÃO

Em face do exposto, manifesta-se esta Procuradoria pela REGULARIDADE JURÍDICA do procedimento submetido ao exame desta unidade consultiva, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise deste órgão.

É o parecer.

Caeté, 14 de outubro de 2025


Edson Leonardo de Almeida
Procurador Municipal
OAB/MG 75.779

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL AJ/CO N° 061/2025

As partes a seguir nomeadas, de um lado, como **LOCATÁRIO**, o **MUNICÍPIO DE CAETÉ, MINAS GERAIS**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa na Praça João Pinheiro, n° 15, bairro Centro, município de Caeté, Minas Gerais, CEP 34.800-000, inscrito no CNPJ/MG n°18.302.299/0001-02, com a interveniência da Secretaria Municipal de Administração, Logística e Patrimônio Público, representada por seu Secretário Municipal, Sr. Júlio César dos Santos Teixeira, e pela Secretaria Municipal de Educação, representada por sua Secretária Municipal, Sra. Márcia Regina de Oliveira Bárbaro, e de outro lado, como **LOCADOR**, o **Sr. ROBERTO DESLANDES DE FIGUEIREDO**, inscrito no CPF n°791.817.916-15, portador da carteira de identidade M3.963.418 SSP/MG, telefone (31) 98891-9338, e-mail hidropredial@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Olinda Paes Ferreira, n°121, Bairro Americano, município de Caeté, Minas Gerais, CEP 34.800-000, em decorrência de Processo de Inexigibilidade n°077/2025, Processo n°172/2025, na forma do artigo 74, inciso V, da Lei Federal n°14.133/21, têm entre si ajustada a presente locação, mediante as cláusulas e condições abaixo, pelas quais se obrigam mutuamente e que são as seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste instrumento contratual a locação do imóvel situado à Rua Braúna, n°18, no bairro Cidade Jardim, no município de Caeté, estado de Minas Gerais, CEP 34.800-000.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO OBJETO

2.1. O imóvel objeto deste instrumento contratual será utilizado para a instalação e funcionamento da Escola Municipal Colibri de Ensino Fundamental/Especial, para atendimento das demandas da Secretaria Municipal de Educação, tendo em vista que o município não dispõe de imóvel próprio com características estruturais adequadas que atendam a essas necessidades.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR

- 3.1. O valor mensal estimado do aluguel é de R\$4.150,00 (quatro mil, cento e cinquenta reais);
- 3.2. Para efeitos fiscais e legais dá-se ao presente instrumento contratual o valor total anual de R\$49.800,00 (quarenta e nove mil e oitocentos reais).
- 3.3. O pagamento do aluguel será realizado até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido.

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 4.1. Os pagamentos destinados à execução deste instrumento contratual correrão à conta da dotação orçamentária
- 02.07.001.121220002.2.002000.3.3.90.36.14-385/2624 (f.1500),
- 02.07.001.123610003.2.062000.3.3.90.36.14-455/3160 (f. 1500) e
- 02.07.002.123610003.2.062000.3.3.90.36.14-550/3158 (f. 1550);
- 4.2. Os recursos financeiros necessários ao atendimento das despesas a serem realizadas em exercícios futuros, estão consignadas no Plano Plurianual e constarão dos orçamentos vigentes ao longo do prazo de execução.

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO

- 5.1. O prazo de vigência deste Contrato será de 12 (doze) meses a contar de 14 de

outubro de 2025, podendo ser prorrogado ou rescindindo nos termos da Lei Federal nº14.133/21;

5.2. Caso ocorra a necessidade de prorrogação do prazo, esta será feita por meio de Termo Aditivo a ser elaborado dentro do período de vigência do instrumento contratual nos termos da legislação vigente de acordo com o artigo 106 da Lei Federal nº14.133/21;

5.3. Transcorridos 12 (doze) meses, o valor do contrato poderá ser reajustado com base no percentual acumulado em um dos índices oficiais (IGP-M, INPC, IPCA ou outro que venha substituí-los), aplicando-se o mais vantajoso para a Administração Pública, ou negociado entre as partes.

CLÁUSULA SEXTA - DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS

6.1. Obriga-se o LOCATÁRIO, além do pagamento do aluguel, a satisfazer:

- a) Ao pagamento, por sua conta exclusiva, das despesas de luz, água, bem como todos os tributos municipais que recaírem sobre o imóvel locado, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano proporcional ao período da locação;
- b) Ao pagamento, por sua conta exclusiva, de todos os demais tributos porventura criados ou instituídos no prazo de vigência do presente instrumento contratual;
- c) Não transferir este instrumento contratual, não sublocar, não emprestar, não ceder, nem alterar a destinação da locação sem prévia autorização do locador.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES GERAIS

7.1. O LOCADOR se obriga a:

- a) Reconhecer os direitos da Administração Pública, em caso de rescisão administrativa na forma dos arts. 137 e 138 da Lei Federal nº14.133/21;

7.2. O LOCATÁRIO se obriga a:

- a) Efetuar os pagamentos mensalmente até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido;
- b) Manter o objeto da locação em estado de conservação e limpeza na forma como recebido, para assim o restituir ao locador, quando finda ou rescindida a locação;
- c) Não transferir este instrumento contratual, não sublocar, nem alterar a destinação da locação sem prévia autorização do locador;
- d) Encaminhar ao locador todas as intimações dos Poderes Públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, atualização monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles Poderes;
- e) No caso da realização de quaisquer obras, reformas ou adaptações no imóvel, desde que autorizadas, se removíveis poderão ser removidas ou, se não for o caso, aderirão ao mesmo, sem custas para o Locador;
- f) Facultar ao locador ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem, desde que, previamente avisado;
- g) Rescindido ou findo o prazo deste instrumento contratual, entregar as chaves ao locador;
- h) O locatário declara receber o imóvel nas condições estabelecidas no Laudo Técnico de Vistoria expedido pela Secretaria Municipal de Obras, através da Engenharia Civil, Sra. Michelle Delano dos Santos, em 16 de setembro de 2025, devendo assim entregá-lo quando findar a locação ou rescindido o instrumento contratual, fazendo por sua conta exclusiva e diretamente todos os reparos necessários.

CLÁUSULA OITAVA - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

8.1. A infração às obrigações consignadas neste instrumento contratual, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, é considerada como natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o consequente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários e legais;

8.2. A extinção do presente instrumento contratual poderá ser:

- a) Determinada por ato motivado da Administração, após processo regular, assegurando o contraditório e ampla defesa conforme os artigos 137 e 138 da Lei Federal nº 14.133/21;
- b) Amigável, por acordo entre as partes, reduzido a Termo no Processo de Dispensa de Licitação por Inexigibilidade, desde que haja conveniência para a Administração;
- c) Judicial, nos termos da Legislação.

CLÁUSULA NONA - DAS PENALIDADES

9.1. Pela inexecução das condições estipuladas neste instrumento contratual o Locador ficará sujeito às seguintes penalidades:

- a) Advertência;
- b) Multa nos termos contratuais;
- c) Suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal, conforme disposto no inciso III, art. 156, da Lei 14.133/21;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja declarada a reabilitação, perante a autoridade que aplicou a penalidade;
- e) As penalidades de advertência e multa prevista nos itens anterior, serão aplicadas de ofício ou a vista de proposta do responsável pela inobservância do ajustado;
- f) A aplicação da penalidade de suspensão temporária e declaração de inidoneidade é de competência da Prefeitura Municipal de Caeté, facultada a defesa do contratado no respectivo processo no prazo de 10 (dez) dias da abertura da vista;
- g) As multas são excludentes e independentes e não eximem o locador da plena execução das obrigações assumidas, sendo aplicadas nos casos e hipóteses legais.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA DESAPROPRIAÇÃO

10.1. Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente instrumento contratual rescindido, bem como o LOCATÁRIO exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes;

10.2. A locação estará sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a aplicação da Lei nº 14.133/21, especificamente o disposto no inciso V, do art. 74, desta Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CLÁUSULA PENAL

11.1. Ambas as partes obrigam-se a respeitar o presente instrumento contratual em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a infração, de qualquer disposição contratual ou legal na multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do instrumento contratual a ser paga à parte inocente;

11.2. O pagamento da multa não obsta a rescisão do instrumento contratual pelo locatário, caso lhe convier;

11.3. Qualquer alteração no valor do aluguel ensejará o reajuste da cláusula penal que incidirá sobre o valor da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO DE ELEIÇÃO

12.1. Elegem as partes o Foro da Comarca de Caeté, Minas Gerais, pra dirimir dúvidas, pendências ou questões oriundas deste instrumento contratual, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser;

12.2. E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas idôneas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

12.3. Como alternativa à assinatura física do acordo, as partes declaram e concordam que a assinatura mencionada poderá ser efetuada em formato eletrônico. As partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste acordo e seus termos, incluindo seus anexos, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP nº 2.200-2").

12.4. Caso a assinatura digital seja realizada em data posterior a data de assinatura estabelecida neste Contrato, ficam convalidados todos os atos administrativos e direitos a partir da data abaixo.

Caeté, 14 de outubro de 2025.

JÚLIO CÉSAR DOS SANTOS TEIXEIRA
Secretário Municipal de Administração,
Logística e Patrimônio

MARCIA REGINA DE OLIVEIRA
BARBARO:58155163687
Assinado de forma digital por
MARCIA REGINA DE OLIVEIRA
BARBARO:58155163687
Data: 2025.10.14 14:36:28
+03'00'

MÁRCIA REGINA DE OLIVEIRA BÁRBARO
Secretária Municipal de Educação

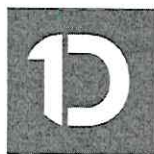


Documento assinado digitalmente
ROBERTO DESLANDES DE FIGUEIREDO
Data: 14/10/2025 11:49:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ROBERTO DESLANDES DE FIGUEIREDO
Locador

Testemunhas:

1. _____ CPF _____
2. _____ CPF _____



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: AE84-3404-7FD2-D5E3

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ROBERTO DESLANDES DE FIGUEIREDO (CPF 791.XXX.XXX-15) em 14/10/2025 11:49:54
GMT-03:00
Emitido por: AC Final do Governo Federal do Brasil v1 << AC Intermediária do Governo Federal do Brasil v1 << Autoridade
Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1 (Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ MARCIA REGINA DE OLIVEIRA BARBARO (CPF 581.XXX.XXX-87) em 14/10/2025 14:36:28
GMT-03:00
Emitido por: AC SyngularID Multipla << AC SyngularID << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ JULIO CESAR DOS SANTOS TEIXEIRA (CPF 054.XXX.XXX-30) em 14/10/2025 16:26:18 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: AC SyngularID Multipla << AC SyngularID << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://caete.1doc.com.br/verificacao/AE84-3404-7FD2-D5E3>