



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
GERENCIA DE LICITAÇÃO E CONTRATOS

PARECER 1948/2024

Processo nº 7698908/2024

À CGM/GAB,

RELATÓRIO

A SEME solicita desta Procuradoria análise jurídica da minuta de contrato que são partes o **Município de Vitória** e a **FRATERNIDADE ESPIRITA FONTE VIVA**, entidade civil de direito privado, devidamente representada, cujo objeto é a locação de imóvel para o funcionamento provisório da Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF) Lenir Borlot.

Cumprindo o disposto no art. 51, X, da Lei nº 14.133/21, consta dos autos o laudo de avaliação fornecido pela COPEA indicando o valor do aluguel para o imóvel (sequência 10).

É o breve relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

Ab initio deve ser salientado que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos constantes da **minuta de contrato** apresentada pela SEME, e que, em face do que dispõe o art. 132 da Constituição



Assinado digitalmente por RUBEM FRANCISCO DE JESUS - 17/12/2024 - 16:02
Localizador do documento: P39bk7ECMYwkEgyLLzGFdCMz
<http://pgm.vitoria.spa.coreplan.com.br/coresigner/info/P39bk7ECMYwkEgyLLzGFdCMz.pdf>



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Federal de 1988, incumbe, a este órgão, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito da Secretaria, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Ultrapassados os esclarecimentos supra, vieram os presentes autos a esta Procuradoria para a análise jurídica da possibilidade de contratação na forma preceituada no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

Art. 74 - É inexigível a licitação quando a 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.

[...]

§ 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.

Sobre o tema é bom destacar os ensinamentos de Ronny Charles Lopes de Torres¹:

Segundo a Lei nº 14.133/2021, o imóvel deve possuir características de instalações e de localização que condicionem sua escolha, tornando-a necessária.

Como visto anteriormente, isso não deve significar que ele é o único existente, mas que ele é indubitavelmente o melhor para o atendimento do interesse público, tornando necessária sua escolha.

Aqui, não necessariamente haverá uma impossibilidade de realização da licitação, mas uma inviabilidade de competição, pela imprestabilidade do

¹ TORRES, Ronny Charles Lopes de. Lei de Licitações. 14. Ed. – São Paulo: Editora Juspodivm, 2023. p. 452.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

procedimento licitatório para alcançar com eficiência e segurança o interesse público.

Ademais, o §5º do mesmo artigo 74 estabelece que nessa hipótese de inexigibilidade, devem ser observados outros requisitos.

Outrossim, sobre a singularidade mencionada dispositivo colacionado, leciona o doutrinador²:

A demonstração da "singularidade" é um elemento novo, para esta contratação direta, em relação ao previsto na legislação anterior, e está relacionada a esta condição de que o imóvel é indurvidosamente o melhor para o atendimento do interesse público. Assim, necessário que no processo constem os motivos que condicionam ou apontam para a necessidade de escolha de um determinado imóvel.

Pois bem, a **singularidade** foi atestada no Termo de Referência, em que o servidor responsável atesta que:

2.1. Considerando a grande extensão das obras de reforma e ampliação da EMEF Francisco Lacerda de Aguiar, será imprescindível utilizar temporariamente o espaço atualmente ocupado pela EMEF Lenir Borlot. Diante disso, torna-se necessária a locação de um imóvel para atender com qualidade os estudantes da EMEF Lenir Borlot, enquanto o espaço atual da escola será destinado ao atendimento das demandas da EMEF Francisco Lacerda de Aguiar durante o período das obras de reforma e ampliação.

A **avaliação prévia do imóvel**, realizada pela COPEA, consta na *sequência 10*.

De toda sorte, ressalte-se que não compete a esta Procuradoria emitir juízo de valor sobre o conteúdo da fundamentação do ato administrativo, na medida em que se trata de ato eminentemente técnico inerente à secretaria

² TORRES, Ronny Charles Lopes de. Lei de Licitações. 14. Ed. – São Paulo: Editora Juspodivm, 2023. p. 452.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

requisitante, assim como no tocante ao preço.

A teor do art. 74, §5º, inc. II da lei n. 14.133/21, a Secretaria requisitante deverá certificar, expressamente, nos autos a **inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à necessidade deduzida neste feito.**

Compulsando os autos, identificamos que constam: termo de referência, minuta de contrato e certidão negativa de débitos.

Nesse ponto, é necessário advertir que o processo seja instruído com todos os documentos listados pelo art. 72 da Lei 14.133/21:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

público em sítio eletrônico oficial.

Ademais, ao contrário do procedimento preconizado pela Lei 8.666/93, a nova legislação exige a formalização de **instrumento contratual** para qualquer das hipóteses de contratação por inexigibilidade, já que o caso não consta nas exceções do art. 95 da Lei 14.133/2021. Tal documento consta na *sequência 25*, com menção ao dispositivo legal que orienta a contratação (art. 74, V, da Lei 14.133/2021) e demais cláusulas necessárias ao adequado regramento do ajuste, **estando apta a ser assinada após o preenchimento dos dados da contratada e demais informações suprimidas.**

A documentação relativa à **regularidade fiscal** e habilitação jurídica do contratado eventualmente expirada deverá ser renovada.

Por fim, também se faz necessária a **publicação** das razões da inexigibilidade, bem como do instrumento contratual, na forma estabelecida pelo art. 94, II, da Lei 14.133/2021.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, **desde que observadas as considerações supra**, não haverá óbice à contratação pretendida na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, deixando ao crivo da CGM a análise dos demais documentos que instruem e/ou complementarão o presente Processo Administrativo, inclusive no que diz respeito ao preço.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

É o parecer.

Vitória-ES, 17 de dezembro de 2024.

Rubem Francisco de Jesus

Procurador Municipal
Gerente de Licitações e Contratos
OAB-ES 6.440 - MAT. 214604



O documento foi adicionado eletronicamente por RUBEM FRANCISCO DE JESUS, CPF: ***.50.307-** em 17/12/2024 16:03:28. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site ["https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao"](https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao) e utilize o código abaixo:
1F62E1E1-909C-4E98-BA80-3AF1A3116509