



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei. A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio na promulgação da Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos - NLLCA.

10. Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

11. Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

12. Cumpre ressaltar que, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

13. Segunda precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro, no que tange à licitação dispensável e à licitação inexigível:

A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. 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.

14. No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

15. Há de se atentar, neste contexto, que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

atendidos alguns requisitos, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de licitação inexigível. Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, se não vejamos:

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.

16. A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.

17. Nesse entendimento, é importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

18. Inclusive, caso seja viável a competição, ou seja, no caso de dois ou mais imóveis poderem atender às necessidades da Administração, a regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é o dever de licitar, *in verbis*:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

prazo de amortização dos investimentos necessários.

19. Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei 8.666/93, mas que se adequa ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal: "A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo..." (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250). "Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrasse a finalidade a acudir" (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

12. No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (Acórdão 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar).

20. Desta feita, para a contratação direta sem licitação para locação de imóveis, é imperiosa a observância dos requisitos legais sob pena de poder configurar hipótese de crime previsto no art. 337-E do Código Penal Brasileiro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

3.1.1. - DOS REQUISITOS PARA CONFIGURAÇÃO DA HIPÓTESE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

21. À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

§ 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.

a) 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.

22. O primeiro deles diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma 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. O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve de diretriz para todos os demais tribunais de contas do



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

país, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado. Vejamos:

1.7. Determinar ao Banco do Estado de Santa Catarina S.A. que: (...) 1.7.2. nos casos de locação de imóveis com dispensa de licitação, faça avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, conforme exige a Lei 8.666/93, art. 24, inciso X (TCU, AC-2243-24/08-1 Seção: 15/07/2008. Relator Ministro Marcos Vinícios Vilaça)

23. No presente caso, observa-se no processo a existência de Parecer Técnico de Avaliação para Locação de Imóvel, subscrito pela Comissão Especial designada pela Portaria Municipal nº. 015/2025, que atesta o valor mensal de R\$ 800,00 (oitocentos reais) como compatível para o imóvel em questão, considerando sua localização e estrutura.

24. Com relação ao prazo necessário para a amortização dos investimentos realizados no imóvel, este deve ser avaliado pela Administração antes de se firmar o contrato de aluguel. Em Acórdão recente do TCU, houve o entendimento de que a Administração Pública deve "definir um valor de locação, leia-se de amortização acrescida do custo do capital de terceiros investido, compatível com o espaço fiscal eventualmente existente e projetado segundo as estimativas de receitas e despesas do ente contratante, no horizonte de médio e longo prazo. Tais valores seriam definidos a partir do valor do



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

investimento necessário à aquisição ou construção do bem e do custo médio ponderado de capital do projeto.". No caso em tela, trata-se de locação simples, sem previsão de grandes investimentos a serem amortizados, focando-se na utilização imediata do bem.

b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido

25. Deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular. No processo em análise, consta a "CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS PARA LOCAÇÃO", emitida pelo Secretário Municipal de Administração e Planejamento, atestando a ausência de imóveis públicos municipais em Capela do Alto Alegre-BA com as características necessárias para atender à demanda do Fundo Municipal de Educação.

26. Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.

27. 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,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

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, ou ainda, localizados em área que não atenda à finalidade pretendida. 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. Jacoby Fernandes defende que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

28. Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade, o que foi observado no presente processo.

c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

29. Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

do imóvel a ser locado pela edilidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado. O Documento de Formalização da Demanda e o Estudo Técnico Preliminar buscam demonstrar a necessidade de um imóvel em Capela do Alto Alegre-BA para funcionamento do Centro de Atendimento de Educação Especializado-CAEE. O Parecer Técnico de Avaliação descreve o imóvel e sua adequação, e afirma não ter identificado, nas diligências realizadas, imóveis com características semelhantes disponíveis para locação no mesmo raio de atuação, o que reforça a singularidade da escolha em função da necessidade específica.

30. Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas, ou que o imóvel escolhido, por suas características únicas de localização e instalações, é o que melhor atende, ou o único que atende, a uma necessidade muito específica da Administração.

31. Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado. Não obstante, reforce-se que o campo de escolha do referido agente não é



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

32. Tal apontamento tem guarida na teoria dos motivos determinantes, que preconiza que os atos administrativos, quando motivados, ficam vinculados aos motivos expostos, para todos os efeitos jurídicos. Até mesmo sua validade dependerá da efetiva existência dos motivos apresentados. Recomenda-se, por isso, especial cautela quanto aos seus termos, que devem ser claros, precisos e corresponder à real demanda dos órgãos administrativos, sendo inadmissíveis especificações que não agreguem valor ao resultado da contratação, ou superiores às necessidades do órgão/entidade, ou, ainda, que estejam defasadas tecnológica e/ou metodologicamente.

3.1.2 - DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

33. Importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda o art. 72 da Lei n. 14.133/2021:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

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 público em sítio eletrônico oficial.

34. Analisando o processo administrativo nº. 036/2025, verifica-se a presença dos seguintes documentos em atendimento ao dispositivo legal:

- **Inciso I:** Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência.
- **Inciso II:** Estimativa de despesa consubstanciada no Parecer Técnico de Avaliação e no Termo de Referência, que indicam o valor de R\$ 800,00 mensais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

- **Inciso III:** O presente parecer jurídico e o Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel.
- **Inciso IV:** Demonstração da compatibilidade orçamentária através da Indicação de Dotação Orçamentária.
- **Inciso V:** Documentos de habilitação do locador, Sr. Erisvaldo Barbosa de Queiroz, incluindo certidões negativas fiscais e trabalhistas e comprovação de propriedade do imóvel (Escritura Pública).
- **Inciso VI:** A razão da escolha do contratado decorre da singularidade do imóvel escolhido para atender à necessidade administrativa, conforme justificativas apresentadas.
- **Inciso VII:** Justificativa de preço apresentada no Parecer Técnico de Avaliação, que considerou o valor compatível com a realidade local e a especificidade do imóvel.

3.1.3. DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COM FULCRO NO ART. 74, V, DA LEI 14.133/2021

35. 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".

36. A mera participação de ente da Administração em uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de Direito Público. É o caso dos contratos privados praticados pela Administração, que se diferem dos contratos administrativos propriamente ditos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

37. Segundo Marçal Justen Filho, *in verbis*:

[...] Tais contratos, no direito privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração. Não se atribui uma relevância mais destacada ao interesse titularizado por uma das partes. A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que compatíveis com o regime de direito público. Isso pode, inclusive, provocar a desnaturação do contrato de direito privado. Assim se passa com alguns contratos, tais como o depósito ou o comodato, em que se assegure a uma das partes faculdades de exigir a restituição do bem sob pena de determinadas sanções. Não se pode cogitar da incidência de tais regras contra a Administração Pública. Mas a participação de entidade administrativa em uma relação contratual caracteristicamente privada não significa a incidência integral do regime de direito público. As competências mais



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

características, indicadas no art. 58 não podem ser aplicadas.

38. Considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), aplica-se a regra disposta no seu artigo 3º de que "O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos". O Termo de Referência e a Minuta de Contrato preveem o prazo de 12 (doze) meses.

39. Todavia, em paralelo ao disposto no art. 106 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que prevê que a Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, entende-se pela adoção de prazo máximo similar para contratos de locação que se configurem como necessidade contínua. Nesse caso, a autoridade competente deve atestar a maior vantajosidade econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual, bem como o atesto, no início da contratação e de cada exercício, da existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção.

40. No decorrer dos anos, em caso de variação significativa dos preços que prejudique a Administração, necessário o envio dos autos à Comissão responsável pela avaliação imobiliária, de forma a certificar qual o valor é considerado como adequado, em razão do mercado local. Esses contratos, por serem considerados contínuos, poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão no contrato e



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

41. Deixamos claro que, a depender do tempo da locação e da necessidade do imóvel para satisfação do interesse público, deverá o administrador sopesar entre a locação ou outra forma de contrato, como, por exemplo, o de compra e venda.

42. Apesar de o contrato de locação não ter prazo determinado e poder, ao menos em tese, ser celebrado e prorrogado por prazo superior a 10 anos, recomendamos que, em virtude da atenção e do zelo com a coisa pública, a duração adequada para esse tipo de contrato deverá ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação e em conformidade com os princípios que regem a Administração Pública. Ressaltamos, por fim, a impossibilidade de realização do contrato de locação de forma verbal ou até mesmo com prorrogações automáticas, de modo que a cada prorrogação deverá ser firmado termo aditivo ao contrato.

3.1.4. DOS REAJUSTES

43. No que tange aos reajustes contratuais, estes não poderão ter periodicidade inferior a um ano (Lei n. 10.192/2001). Prevê o art. 25, §7º, da Lei 14.133/2021 que, independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão de índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado e com a possibilidade de ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com o mercado dos respectivos insumos. A Minuta de Contrato prevê o reajuste pelo IPCA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

44. Portanto, a princípio, recomenda-se a adoção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, uma vez que melhor representa a inflação oficial no país. Contudo, desde que haja justificativa técnica adequada e análise mercadológica, pode ser adotado outro índice de reajuste, calculado por instituição oficial.

3.1.5. DA DIVULGAÇÃO DA CONTRATAÇÃO NO PORTAL NACIONAL DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS (PNCP) COMO CONDIÇÃO DE EFICÁCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E SEUS ADITAMENTOS

45. Outrossim, há de se ressaltar que a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e seus aditamentos e deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta (art. 94 da Lei 14.133/2021). O processo administrativo prevê a publicação do extrato de ratificação, devendo a Administração atentar para o cumprimento desta exigência no PNCP.

4 - DA MINUTA DO CONTRATO

46. Com relação ao Contrato de Locação em que o Poder Público seja locatário a previsão contida no art. 95 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é a seguinte:

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

I - dispensa de licitação em razão de valor;
II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

§ 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 92 desta Lei.

§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

47. Considerando-se, pois, que o contrato de locação com o Poder Público não consubstancia uma das exceções à obrigatoriedade do contrato, entendemos necessário e salutar a celebração de contrato formal entre as partes, dispondo acerca de seus direitos e deveres, o que foi providenciado com a elaboração da Minuta de Contrato.

48. Segundo o art. 92 da Lei 14.133/2021, *in verbis*:

São necessários 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

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 as 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.

49. Os contratos individualizam relações jurídicas específicas, razão pela qual as minutas devem considerar as peculiaridades



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

de cada caso, devendo contemplar cláusulas suficientes para detalhar o objeto, seu custo, os prazos, as obrigações envolvidas, as condições de execução e etc. A minuta constante dos autos aparenta contemplar os elementos essenciais para a contratação em tela.

50. Salienta-se que consta como diretriz da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos a instituição, com auxílio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno, de modelos de minutas de editais, de termos de referência, de contratos padronizados e de outros documentos, admitida a adoção das minutas do Poder Executivo federal por todos os entes federativos (art. 19, IV).

5 - DA CONCLUSÃO

51. Em razão de todo o exposto, e considerando que o processo administrativo demonstrou o cumprimento dos requisitos legais para a contratação direta por inexigibilidade de licitação, opina-se pela **possibilidade jurídica** da celebração de contrato de locação do imóvel descrito nos autos, com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, com o Sr. ERISVALDO BARBOSA DE QUEIROZ, para instalação do Centro de Atendimento de Educação Especializado-CAEE, para atendimento dos alunos matriculados na Rede Municipal de Ensino da secretaria municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer do município de Capela do Alto Alegre - BA, devendo a Administração Pública observar rigorosamente todos os preceitos jurídicos aplicáveis à espécie, especialmente no que tange à formalização do contrato e sua ulterior publicação para fins de eficácia, desde que atendidas as recomendações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

52. É o parecer referente ao processo administrativo nº 095/2025. Isto posto, submeto a presente manifestação à apreciação superior.

Capela do Alto Alegre, Bahia, 19 de junho de 2025.

Luiz Ricardo Caetano da Silva

LUIZ RICARDO CAETANO DA SILVA
Procuradoria Municipal
OAB/BA Nº. 29.274





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

DESPACHO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 024/2025

Destarte, pelas razões emanadas da Procuradoria Jurídica, as quais concluem pela plena viabilidade da contratação destacada, submeta-se à apreciação do Chefe do Executivo, nos termos da legislação pertinente, qual seja a lei nº 14.133/2021, para deliberar acerca da ratificação da Inexigibilidade de Licitação, autuada sob o nº 024/2025, objetivando a contratação do Sr. **ERISVALDO BARBOSA DE QUEIROZ**, inscrito no CPF sob o nº **394.614.165-04**, para **Locação de imóvel para o funcionamento do Centro de Atendimento de Educação Especializada – CAEE**, para **atendimento dos alunos matriculados na Rede Municipal de Ensino da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer do município de Capela do Alto Alegre-BA**, cujo valor estimado é de **R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais)**.

Capela do Alto Alegre- BA, 20 de Junho de 2025.

REILA SOUZA ALMEIDA
Agente de Contratação



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

TERMO DE RATIFICAÇÃO INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 024/2025

Considerando o teor do parecer da Procuradoria Jurídica do Município de Capela do Alto Alegre, bem como da Comissão Permanente de Licitação, que opinaram pela contratação por Inexigibilidade de Licitação do Sr. **ERISVALDO BARBOSA DE QUEIROZ**, inscrito no CPF sob o nº **394.614.165-04**.

Considerando a configuração de situação prevista no **Art. 74 Inciso V da Lei nº 14.133/2021** e a necessidade da realização da contratação em questão;

Decido Ratificar a presente Inexigibilidade de Licitação com vistas à contratação direta do Sr. **ERISVALDO BARBOSA DE QUEIROZ**, inscrito no CPF sob o nº **394.614.165-04**, através de Inexigibilidade de Licitação, autuada sob o nº 024/2025, para a **Locação de imóvel para o funcionamento do Centro de Atendimento de Educação Especializada – CAEE, para atendimento dos alunos matriculados na Rede Municipal de Ensino da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer do município de Capela do Alto Alegre-BA.**

Cumpra-se.

Capela do Alto Alegre- BA, 20 de Junho de 2025.

CRISTINA CARDOSO DA SILVA
Sec. Municipal de Educação



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

EXTRATO DE RATIFICAÇÃO INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 024/2025

O FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO CAPELA DO ALTO ALEGRE do Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, de acordo com o disposto no Art. 74 Inciso V da Lei nº 14.133/2021, **ratifica** o procedimento de contratação direta por Inexigibilidade de licitação, embasado no diploma legal, o Sr. **ERISVALDO BARBOSA DE QUEIROZ**, inscrito no CPF sob o nº 394.614.165-04, referente à **Locação de imóvel para o funcionamento do Centro de Atendimento de Educação Especializada – CAEE, para atendimento dos alunos matriculados na Rede Municipal de Ensino da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer do município de Capela do Alto Alegre- BA**, no valor global de **R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais)**, Cumprindo assim com as disposições emendas pela legislação aplicável à espécie e pelo Egrégio Tribunal de Contas dos Municípios do Estado da Bahia.

Capela do Alto Alegre- BA, 20 de Junho de 2025.


CRISTINA CARDOSO DA SILVA
Sec. Municipal de Educação

19-03 CAPELA DO ALTO ALEGRE 1900



**EXTRATO DE RATIFICAÇÃO
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 024/2025**

O FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO CAPELA DO ALTO ALEGRE do Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, de acordo com o disposto no Art. 74 Inciso V da Lei nº 14.133/2021, *ratifica* o procedimento de contratação direta por Inexigibilidade de licitação, embasado no diploma legal, o Sr. ERISVALDO BARBOSA DE QUEIROZ, inscrito no CPF sob o nº 394.614.165-04, referente à **Locação de imóvel para o funcionamento do Centro de Atendimento de Educação Especializada – CAEE, para atendimento dos alunos matriculados na Rede Municipal de Ensino da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer do município de Capela do Alto Alegre- BA, no valor global de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), Cumprindo assim com as disposições emendas pela legislação aplicável à espécie e pelo Egrégio Tribunal de Contas dos Municípios do Estado da Bahia. Capela do Alto Alegre- BA, 20 de Junho de 2025.**

CRISTINA CARDOSO DA SILVA
Sec. Municipal de Educação

