

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Procuradoria Geral do Município

PARECER JURÍDICO

PARECER N.º: 266/2025

INTERESSADO: Gabinete da Secretaria de Educação de Ananindeua

OBJETO: Locação de imóvel não residencial – Possibilidade em contratar e análise de minuta

Direito administrativo. Civil. Contrato de locação. Análise de contrato. Contrato que é regulado pelas disposições de direito privado.

RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo encaminhado a esta Procuradoria pelo gabinete da Secretaria Municipal de Educação, para emissão de parecer jurídico sobre a minuta do contrato de locação de imóvel para sediar a EMEF MÃOS COOPERADORAS – Possibilidade em contratar e análise de minuta, para atender a SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ANANINDEUA-PA, de acordo com os elementos contidos nos autos.

É o breve relatório.

ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente, deve-se salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe, com fins de prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar em questões afetas à conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito desta Secretaria Municipal de Educação, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

A possibilidade de celebrar contrato de locação pela Administração Pública e Particulares se baseia na Lei n.º 14.133/2021, como vemos a seguir:

Art. 2º Esta Lei aplica-se a:

III - locação;

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 prazo de amortização dos investimentos necessários

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.

Assim, com a legitimidade jurídica dada pela Lei n.º 14.133/2021 como

visto acima, nos deparamos com a minuta contratual, observado o prazo de vigência não supera o lapso temporal de 12 (doze) meses, segundo a legislação; não devemos esquecer os art. 34 e 35, da Lei n.º 4.320/64, que nos fala que despesas e receitas pertencem ao exercício financeiro que ocorrerem, bem como pelo entendimento da legislação que nos diz que a vigência pode ser de qualquer prazo de acordo com o art. 3º, da Lei n.º 8.245/1991. Porém, para efeitos dos arts. 70 e 165, da CF/88 é sempre recomendável a observação dos elementos do controle e o planejamento orçamentário.

No que concerne à regulamentação dos contratos da administração pública, deve ser observado o que está previsto nos arts. 89 a 91, da Lei n.º 14.133/2021.

Tratando-se de um imóvel que atende aos requisitos exigidos à prestação do serviço público, cuja avaliação prévia realizada aponta que a propriedade possui boa localização, contemplada de razoável infraestrutura urbana, é igualmente beneficiada por satisfatória rede de serviços comunitários e públicos, tais como: transporte coletivo, segurança pública, pequena rede de comércio, etc., se a finalidade é a satisfação do interesse público, e melhor atender a população deste Município, não se vislumbra óbices ao contrato de locação de imóvel não residencial para realização do Programa de Recuperação de Aprendizagem da Secretaria Municipal de Educação de Ananindeua-Pa.

A minuta contratual segue a legislação vigente, observado o prazo de vigência que supera o lapso temporal de 12 (doze) meses, segundo os arts. 51 e 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021; apesar dos art. 34 e 35, da Lei n.º 4.320/64, despesas e receitas pertencem ao exercício financeiro que ocorrerem, bem como pelo entendimento da legislação que nos diz que a vigência pode ser de qualquer prazo de acordo com o art. 3º, da Lei n.º 8.245/1991. Porém, para efeitos dos arts. 70 e 165, da CF/88 é sempre recomendável a observação dos elementos do controle e o planejamento orçamentário.

No que concerne à regulamentação dos contratos da administração pública, deve ser observado o que está previsto nos arts. 89 a 91, da Lei n.º 14.133/2021.

O art. 92, da referida norma, nos fala das cláusulas que necessariamente deverão estar presentes em contratos administrativos, sendo as seguintes:

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.

§ 1º Os contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive as domiciliadas no exterior, deverão conter cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, ressalvadas as seguintes hipóteses:

I - licitação internacional para a aquisição de bens e serviços cujo pagamento seja feito com o produto de financiamento concedido por organismo financeiro internacional de que o Brasil faça parte ou por agência estrangeira de cooperação;

II - contratação com empresa estrangeira para a compra de equipamentos fabricados e entregues no exterior precedida de autorização do Chefe do Poder Executivo;

III - aquisição de bens e serviços realizada por unidades administrativas com sede no exterior.

§ 2º De acordo com as peculiaridades de seu objeto e de seu regime de execução, o contrato conterá cláusula que preveja período antecedente à expedição da ordem de serviço para verificação de pendências, liberação de áreas ou adoção de outras providências cabíveis para a regularidade do início de sua execução.

§ 3º Independentemente do prazo de duração, o contrato deverá conter cláusula que estabeleça o índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado, e poderá ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos.

§ 4º Nos contratos de serviços contínuos, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, o critério de reajustamento de preços será por:

I - reajustamento em sentido estrito, quando não houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante previsão de índices específicos ou setoriais;

II - repactuação, quando houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante demonstração analítica da variação dos custos.

§ 5º Nos contratos de obras e serviços de engenharia, sempre que compatível com o regime de execução, a medição será mensal.

§ 6º Nos contratos para serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou com predominância de mão de obra, o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços será preferencialmente de 1 (um) mês, contado da data do fornecimento da documentação prevista no [§ 6º do art. 135 desta Lei](#).

§ 7º Para efeito do disposto nesta Lei, consideram-se como adimplemento da obrigação contratual a prestação do serviço, a realização da obra ou a entrega do bem, ou parcela destes, bem como qualquer outro evento contratual a cuja ocorrência esteja vinculada a emissão de documento de cobrança. [\(Incluído pela Lei nº 14.770, de 2023\)](#)

Art. 93. Nas contratações de projetos ou de serviços técnicos especializados, inclusive daqueles que contemplem o desenvolvimento de programas e aplicações de internet para computadores, máquinas, equipamentos e dispositivos de tratamento e de comunicação da informação (software) - e a respectiva documentação técnica associada -, o autor deverá ceder todos os direitos patrimoniais a eles relativos para a Administração Pública, hipótese em que poderão ser livremente utilizados e alterados por ela em outras ocasiões, sem necessidade de nova autorização de seu autor.

§ 1º Quando o projeto se referir a obra imaterial de caráter tecnológico, insuscetível de privilégio, a cessão dos direitos a que se refere o **caput** deste artigo incluirá o fornecimento de todos os dados, documentos e elementos de informação pertinentes à tecnologia de concepção, desenvolvimento, fixação em suporte físico de qualquer natureza e aplicação da obra.

§ 2º É facultado à Administração Pública deixar de exigir a cessão de direitos a que se refere o **caput** deste artigo quando o objeto da contratação envolver atividade de pesquisa e desenvolvimento de caráter científico, tecnológico ou de inovação, considerados os princípios e os mecanismos instituídos pela [Lei nº 10.973, de 2 de dezembro de 2004](#).

§ 3º Na hipótese de posterior alteração do projeto pela Administração Pública, o autor deverá ser comunicado, e os registros serão promovidos nos órgãos ou entidades competentes.

Logo, não identificamos impedimentos legais na minuta do contrato de locação de imóvel não residencial que servirá para sediar o Conselho Municipal de Educação - CME.

Deste modo, esta Procuradoria se obteve em análise a possibilidade jurídica em realizar um contrato de locação e sua minuta de contrato nos parâmetros descritos no ordenamento jurídico; não adentrando em mérito de ato administrativo, mas verificando a aplicação do Princípio Constitucional da Legalidade descrito nos arts. 5º, Inciso II; 70 e 150, Inciso I, da CF/88.

DA ISENÇÃO DO PARECERISTA – DO CARÁTER MERAMENTE OPINATIVO E CONSULTIVO.
--

O Advogado Público, quando na função de parecerista consultivo, deve primar pela imparcialidade, defendendo apenas a correta aplicação da lei. Cumpre-nos informar que o parecer

jurídico não é ato administrativo e muito menos vincula o administrador público, porque tratar-se-ia de mera opinião que poderia ou não ser adotada.

Prevalece sempre a máxima de que o parecer não é ato administrativo, mas sim a sua aprovação pelo Administrador Público. Mesmo quando o parecer tem caráter obrigatório no processo administrativo, como no caso da análise das minutas de editais de licitação, por exemplo, o STF já se manifestou dizendo que mesmo assim o Gestor tem a liberdade para emitir o ato ainda que com parecer contrário da sua consultoria jurídica. Destarte, é razoável sustentar que o parecerista não divide a responsabilidade do ato com o administrador.

Com efeito, temos que a presente análise foi consubstanciada nos termos do art. 10 c/c §1º, do art. 53, da Lei n.º 14.133/2021.

Logo, o parecer é técnico opinativo, não havendo a obrigatoriedade do Gestor em segui-lo, tendo em vista que a decisão final de modo discricionário cabe ao mesmo.

CONCLUSÃO

Diante de todo exposto, após sanados os pontos anteriormente levantados, esta PROCURADORIA **OPINA PELA POSSIBILIDADE EM CELEBRAR O CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL.**

OPINAMOS, AINDA PELA LEGALIDADE DA MINUTA CONTRATUAL POR ESTA COERENTE COM A LEGISLAÇÃO.

OPINAMOS que os autos sejam enviados para a Ordenadora de Despesa para manifestação e posteriormente para o Procurador Geral para acato e a Controladoria Geral para análise a manifestação.

É o parecer. S.M.J. é o nosso entendimento.

Ananindeua (PA), 08 de março de 2025.

ADÉLIO MENDES DOS SANTOS JUNIOR

Procurador Municipal
Portaria n.º 004/2021-PGM