



# MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

## Estado do Paraná

### PARECER JURÍDICO N.º 1368/2024

PROCESSO Nº : 34007/2024  
REQUERENTE : SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO  
ASSUNTO : LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA OBRAS DO NOVO AEROPORTO

#### 1 RETROSPECTO

Trata-se de solicitação feita pela Secretaria Municipal de Planejamento em que pretende a contratação direta, via dispensa, da pessoa jurídica **AGRO PECUÁRIA SANTA ROSA LTDA** para a locação de imóvel rural, caracterizada como área agrícola com 221.291,26m<sup>2</sup>, no entorno do novo Aeroporto Municipal, localizado na Comunidade da Linha Gaúcha, pelo período de 12 (doze) meses, ao custo máximo de R\$ 68.857,28 (sessenta e oito mil oitocentos e cinquenta e sete reais e vinte e oito centavos).

O processo veio acompanhado do Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, Memorial Descritivo e documentos técnicos dos serviços de terraplanagem, Avaliação Imobiliária, Matrículas de imóvel, Contrato Social, Certidões Negativas, aceito do proprietário e Parecer Contábil.

O Departamento de Compras, Licitações e Contratos encaminhou os autos para avaliação jurídica por parte desta Procuradoria, levando-se em consideração o disposto no art. 53, § 4º, e no art. 72, inc. III, ambos da Lei n.º 14.133/21<sup>1</sup>.

É o relatório.

#### 2 FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, oportuno ressaltar que este opinativo não se manifestará sobre os aspectos técnicos e orçamentários do procedimento em epígrafe, restringindo-se tão somente à análise jurídica da contratação direta postulada.

##### 2.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

A obrigatoriedade de licitar consta na Constituição Federal de 1988, em seu art. 37, inc. XXI. Partindo-se da premissa que a regra é a licitação e a exceção a contratação direta,

---

<sup>1</sup> 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. (...) § 4º Na forma deste artigo, o órgão de assessoramento jurídico da Administração também realizará controle prévio de legalidade de contratações diretas, acordos, termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços, outros instrumentos congêneres e de seus termos aditivos.

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





# MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

## Estado do Paraná

necessário diferenciar as formas de contratação direta, as quais foram resumidas pela Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 em *dispensa* e *inexigibilidade*. De forma muito simples e objetiva, Fernanda MARINELA assim as distingue:

*Quando a disputa for inviável, o certame será inexigível. De outro lado, a dispensa pressupõe uma licitação 'exigível' que só não ocorrerá por vontade do legislador. Em termos práticos, o administrador deverá verificar primeiramente se a licitação é exigível ou inexigível, conforme a possibilidade ou não de competição. Sendo assim, afastada a inexigibilidade, passará a verificar a presença dos pressupostos de dispensa da licitação.<sup>2</sup>*

Na *inexigibilidade* (art. 74, da Lei de Licitações e Contratos), a licitação seria inteiramente descabida em face da inviabilidade de competição, ou porque o objeto perseguido é singular, não existindo outro similar, ou porque singular é o ofertante do serviço ou o produtor/fornecedor do bem desejado. Em suma, um único particular está em condições de atender ao interesse público. O pressuposto aqui é a própria impossibilidade de competição.

Já na *dispensa*, a licitação seria em tese possível, em face de uma necessidade pública específica e a existência de bens ou serviços disponíveis, em quantidades tais a justificarem uma licitação. Contudo, razões de ordem superior, relacionadas à satisfação de interesse público, também merecedor de imediata acolhida, justificam uma contratação direta, sem recurso à licitação.

Nos casos em que a lei autoriza a não realização da licitação diz-se ser ela *dispensável*. José dos Santos CARVALHO FILHO<sup>3</sup> ensina que a licitação dispensável tem previsão no artigo 75 da Lei 14.133/21, e indica as hipóteses em que a licitação seria juridicamente viável, embora a lei dispense o administrador de realizá-la.

Todavia, mesmo nas hipóteses de *inexigibilidade* ou de *dispensa*, o administrador público não está inteiramente livre para contratar. É preciso a observância de determinados requisitos legais e constitucionais, os quais devem estar devidamente demonstrados nos autos do procedimento de *dispensa* ou *inexigibilidade*.

Além do enquadramento do caso concreto a alguma das hipóteses elencadas nos incisos do art. 74, da Lei n.º 14.133/21, é preciso que a contratação observe ainda o disposto no art. 72, do mesmo Diploma Legal, que assevera:

- 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;*

<sup>2</sup> "MARINELA, Fernanda. Direito administrativo. 7 ed. Niterói: Impetus, 2013. p. 465-366.

<sup>3</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Manual de direito administrativo*. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2007. p.225.





# MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

## Estado do Paraná

- 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.

Isto posto, no presente caso, estabelece a Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, inc. V, que é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, sendo necessário ainda a observância dos requisitos para tanto, nos termos do § 5º e incisos, do mesmo Regulamento, que prevê:

- 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.

Feitas essas considerações prévias, passa-se ao exame do caso concreto.

## 2.2 O CASO CONCRETO

Levando-se em consideração os documentos que instruem o presente procedimento, e aqueles que são necessários em todos e quaisquer procedimentos licitatórios, passa a analisá-los, objetivamente:

### (a) *Exigências Satisfeitas:*

- (i) *Modalidade:* por tratar-se de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, a inexigibilidade é a modalidade adequada para a contratação (art. 74, inc. V, da Lei n.º 14.133/21) diante da inviabilidade de competição. No presente caso, há comunicação entre a necessidade da Administração e as peculiaridades relacionadas ao bem designado, vez que objetiva proporcionar condições técnicas para a realização das obras e serviços de terraplanagem para a implantação do novo Aeroporto Municipal. Ainda, considerando que a regra para os contratos de locação pelo novo regime da Lei 14.133/2021 é que sejam precedidos de procedimento licitatório (art. 51), a escolha pela celebração de contratação direta deve estar ancorada em demonstração de que apenas um imóvel é capaz de atender à demanda, sendo que a principal forma de demonstrar a singularidade do objeto é através da publicização de aviso de intenção de contratar, com vistas a prospectar o mercado imobiliário, ou a realização de visita em alguns imóveis da região que possam atender as necessidades da Administração. Neste ponto, depreende-se que a área se trata do entorno das obras do novo Aeroporto para permitir manobras de máquinas e espaço para depósito de material necessário ao empreendimento e, assim, inexistem outros imóveis aptos para o atendimento da demanda, concluindo-se que o imóvel indicado é o que possui localização singular, área disponível compatível, valor ajustado ao orça-





# MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

## Estado do Paraná

mento municipal e padrão adequado à necessidade, configurando, desse modo, a inviabilidade de competição;

- (ii) **Documentos de Oficialização de Demanda:** o processo veio acompanhado de solicitação formal da despesa (Documento de Formalização de Demanda – DFD), Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência a fim de oficializar a necessidade da contratação e contendo todos os dados informadores para subsidiá-la e, dessa forma, atende-se o disposto no art. 72, inc. I e V, da Lei n.º 14.133/21;
- (iii) **Justificativa da Escolha:** o Termo de Referência indica o atendimento às disposições do art. 74, § 5º e incisos da Lei n.º 14.133/2021, ou seja, de que existe compatibilidade do imóvel escolhido com a satisfação das necessidades de proporcionar condições técnicas para a realização das obras e serviços de terraplanagem para a implantação do novo Aeroporto Municipal, apresentando a área disponível para permitir manobras de máquinas e espaço para depósito de material necessário ao empreendimento (incisos II e III). Além disto, justificou-se considerando o parecer técnico de avaliação mercadológica com fotos pertinentes, demonstrando que o imóvel está em condições de uso e trafegabilidade em razão de não haver plantação agrícola (inciso I);
- (iv) **Justificativa do Valor:** ao Termo de Referência foi anexada avaliação da Comissão Permanente de Avaliação, designada pela Portaria n.º 302/2023, demonstrando que os valores estão de acordo com os praticados com o tipo de propriedade, ou seja, considerando-se se tratar de área agrícola de cultivo, tem-se como referência os valores de arrendamento em sacas de soja por alqueire. Assim, definiu-se o valor máximo que a Administração pretende pagar com base nas cotações de sacas de soja levantadas pela Comissão e considerando a área a ser disponibilizada para utilização, demonstrando que o valor ofertado é condizente com o que vem praticando e guarda proporção com a contratação ora pretendida de acordo com o aceite do proprietário do imóvel, atendendo o disposto no art. 23 da Lei n.º 14.133/2023 e no art. 7º, § 1º, do Decreto Municipal n.º 508/2023;
- (v) **Prazo de Vigência:** consta do Termo de Referência justificativa de que o prazo inicial de 12 (doze) meses está em consonância com o tempo necessário para a utilização do imóvel. Ressalta-se que o contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei n.º 8.245/91 (Lei de Locações), não estando sujeito aos limites estipulados pelo art. 105 e seguintes da Lei n.º 14.133/2021, por força do art. 3º, inc. II<sup>4</sup>, também da NLLC, permitindo-se estabelecer prazo diferenciado do limite do exercício em que foi contratado, além de prorrogações independentes do estipulado na Lei n.º 14.133/2021, segundo se infere do seu art. 112<sup>5</sup>;
- (vi) **Parecer Contábil:** a Secretaria Municipal da Fazenda exarou parecer no qual atesta que os gastos com esta contratação não comprometem os recursos mínimos destinados à saúde e educação. O parecer contábil constitui exigência prescrita nos artigos 212 e 216, § 6º, ambos da Constituição de 1988. O art. 212 impõe aos entes federados a vinculação de parcela da arrecadação tributária, enquanto que o art. 216, § 6º apenas faculta a vinculação de tais receitas. Além disso,

<sup>4</sup> Art. 3º Não se subordinam ao regime desta Lei: (...)

II - contratações sujeitas a normas previstas em legislação própria.

<sup>5</sup> Art. 112. Os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem nem revogam os prazos contratuais previstos em lei especial.





# MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

## Estado do Paraná

o art. 167 da Carta Política abre uma exceção à regra da impossibilidade de vinculação da receita proveniente de impostos, autorizando, contudo, quando se tratar de repasses destinados à saúde e à educação. Por fim, verifica-se o atendimento ao art. 72, inc. IV, e ao art. 150, ambos da Lei n.º 14.133/21;

(vii) **Minuta do Contrato:** o Departamento de Licitações e Contratos deverá elaborar o instrumento contratual com base nos elementos informadores constantes do Termo de Referência, assim como observar o disposto no art. 89 e seguintes da Lei n.º. 14.133/21, especialmente o estabelecido no art. 92, § 2º, devendo prever cláusula de reajuste de preços. O referido dispositivo estabelece que é obrigatória a previsão de cláusula de reajuste nos contratos celebrados, independentemente do prazo de duração, permanecendo apenas a exigência do interregno mínimo de 01 (um) ano para o reajustamento dos preços, razão pela qual sugere-se a seguinte redação para a cláusula:

“Após o interregno de 01 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, e independentemente de pedido da LOCADORA, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo CONTRATANTE, da variação dos últimos 12 (doze) meses do índice IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo ou o que venha a substituí-lo ou outro eleito pelas partes, exclusivamente em relação ao valor mensal do aluguel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No cálculo do primeiro reajuste deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data da assinatura do contrato e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste, conforme disposto na Lei n.º 10.192 de 14/02/2001. Para reajustes subsequentes deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data de concessão do último reajuste do contrato e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O reajuste será realizado por apostilamento.”

Ainda, em relação ao instrumento contratual, observa-se que não é obrigatória a utilização de Matriz de Riscos no caso em questão, posto que o art. 22 da Lei 14.133/2021 estabelece que a mesma é de modo geral facultativa, sendo obrigatória apenas nas contratações de grande vulto e nas contratações integradas e semi-integradas.

### 3 CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, esta Procuradoria Jurídica Municipal OPINA pela viabilidade da contratação direta, via inexigibilidade, da pessoa jurídica **AGRO PECUÁRIA SANTA ROSA LTDA** para a locação de imóvel rural, caracterizada como área agrícola com 221.291,26m<sup>2</sup>, no entorno do novo Aeroporto Municipal, localizado na Comunidade da Linha Gaúcha, pelo período de 12 (doze) meses, ao custo máximo de R\$ 68.857,28 (sessenta e oito mil oitocentos e cinquenta e sete reais e vinte e oito centavos), com fulcro no art. 74, inc. V, da Lei n.º 14.133/21.

Ainda, como condição de validade dos atos e em observância à necessária publicidade dos atos da Administração, o Departamento de Compras, Licitações e Contratos deverá efetuar a publicação do extrato do contrato no Diário Oficial do Município e no sítio eletrônico oficial do Município, de acordo com o art. 72, parágrafo único, da Lei n.º 14.133/21<sup>6</sup>, assim como efetuar a divulgação, no prazo de 10 (dez) dias úteis, por meio do Portal Nacional de

<sup>6</sup> Art. 72. (...) 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.





*MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO*  
*Estado do Paraná*

Contratações Públicas (PNCP) como condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos, consoante disciplina o art. 94, da Lei Federal nº 14.133/2021.

É o parecer, submetido à honrosa apreciação de Vossa Senhoria.

Francisco Beltrão/PR, 16 de dezembro de 2024.

**CAMILA SLONGO PEGORARO BONTE**  
**DECRETOS 040/2015 – 013/2017**  
**OAB/PR 41.048**





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 8349-B111-418C-E616

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

- ✓ CAMILA SLONGO PEGORARO BÔNTE (CPF 035.XXX.XXX-50) em 16/12/2024 15:37:17 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

<https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/8349-B111-418C-E616>