

PROCESSO: 2025-409

UNIDADE DEMANDANTE: SUINF

ASSUNTO: Contratação de Serviços/Locação de Imóvel/Inexigibilidade/Legalidade.

PARECER JURÍDICO

I. RELATÓRIO.

O presente cuida de Parecer Jurídico solicitado pela Subsecretária de Infraestrutura da Secretária de Logística deste Pretório – SUINF/SELGA, sobre a regularidade do processo de inexigibilidade de licitação encartado nestes autos com objetivo de locação de imóvel para a transferência do Parque Gráfico do TJAC, atualmente localizado no Prédio Barão do Rio Branco, cedido ao Estado do Acre.

Vem-se por meio deste opinativo elucidar se foram observados todos os regramentos legais quanto aos procedimentos adotados.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

Nesse sentido é o entendimento do TCU:

“344. Há entendimentos nesta Corte no sentido de que não se pode responsabilizar o parecerista jurídico pela deficiência na especificação técnica da licitação, já que tal ato é estranho à sua área de atuação, à exemplo do Acórdão 181/2015-TCU-Plenário, de relatoria do Ministro Vital do Rego. Além desse, o Relatório do Ministro Raimundo Carreiro que fundamentou o Acórdão 186/2010-TCU-Plenário também segue essa linha de entendimento, especificando a função do parecer jurídico: 'O parecer da assessoria jurídica constitui um controle sob o prisma da legalidade, isto é, a opinião emitida atesta que o procedimento respeitou todas as exigências legais. O parecerista jurídico não tem competência para imiscuir-se nas questões eminentemente técnicas do edital.' (Acórdão TCU 1492/21).”

Oportuno esclarecer que o exame deste órgão de assessoramento jurídico é feito nos termos do art. 53, incisos I, II e 72, inciso III, ambos da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação em si. Nada obstante, recomenda-se que a área responsável atente sempre para o princípio da impessoalidade, que deve nortear as compras e contratações realizadas pela Administração Pública, ainda com mais rigidez em se tratando de contratação direta, exceção à regra da licitação.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA.

II. I - Da hipótese legal de inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel. Art. 74, V da Lei 14.133/2021.

Preliminarmente, cumpre destacar que a presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53, incisos I e II, da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC).

O controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade. Em relação a esses, eventuais apontamentos decorrem da imbricação com questões jurídicas, na forma do **Enunciado BPC nº 07, do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União:**

“Enunciado BPC nº 7

A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, **podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações**, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento.”

De fato, presume-se que os estudos técnicos contidos no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento de seu objeto, suas características e requisitos, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Por fim, com relação à atuação desta Assessoria Jurídica, é importante informar que, embora as observações e recomendações expostas não possuam caráter vinculativo,

constituem importante instrumento em prol da segurança da autoridade assessorada, a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações, ressaltando-se, todavia, que o seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

Com efeito, será examinada a adequação do procedimento administrativo instaurado à legislação pátria e a documentação colacionada aos autos, nos termos da Lei Federal n.º 14.133/2021.

Como se sabe, o procedimento licitatório destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

A Constituição Federal determinou no art. 37, inciso XXI, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação. No tocante aos processos licitatórios, observa-se a aplicabilidade e vigência eminentemente da Lei Federal n.º 14.133/21, que é a norma que trata dos procedimentos licitatórios e contratos com a Administração Pública, Direta e Indireta.

Assim, em se tratando das contratações feitas pelo Ente Público, deve-se observar a impessoalidade, a eficiência, a publicidade, a moralidade e a legalidade, de forma a se realizar qualquer contratação em vista de se despendar o erário público da forma mais eficiente e que melhor atenda o interesse público, o que se consubstancia no alcance da proposta mais vantajosa.

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.

Em análise aos autos remetidos para análise desta ASJUR, visam a realização de inexigibilidade de licitação, tencionado realizar o aluguel de imóvel para que seja procedida a transferência do Parque Gráfico do TJAC, atualmente localizado no Prédio Barão do Rio Branco, cedido ao Estado do Acre.

Portanto, cuida-se de examinar a locação de imóveis de terceiros por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, V, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

Pois bem. Diferentemente da sistemática da Lei Federal n.º 8.666/93, em que a locação de imóveis era prevista como uma das hipóteses de dispensa de licitação (art. 24, inciso X), a nova lei de licitações e contratações públicas previu como regra a realização de licitação prévia para a celebração de tal espécie contratual.

O novo diploma ressalvou, porém, as situações em que não há viabilidade de competição, como quando as características de instalações e de localização tornem necessária a escolha de um determinado imóvel. Ou seja, pela Lei 14.133/2021, quando apenas um único imóvel é capaz de satisfazer o interesse público, é possível ser concretizada a contratação direta, afastando-se a necessidade de realização de processo de escolha e de ampla concorrência.

Em que pese a Lei Federal n.º 8.666/93 permitir a realização de contratação direta mesmo diante de uma pluralidade de imóveis capazes de atender as finalidades precípua da administração, o Tribunal de Contas da União recomendava a contratação direta apenas quando comprovado que um único imóvel seria capaz de atender as necessidades administrativas de instalação e de localização (AC nº 1.340/09, Plenário; AC nº 5.281/10, da 1ª Câmara; AC nº 2.025/2010, 2ª Câmara).

A recomendação de que, diante da existência de uma multiplicidade de imóveis capazes de atender ao interesse público, deveria a Administração realizar procedimento licitatório, devendo a contratação direta ser formalizada apenas quando comprovada a singularidade do bem, foi objeto das orientações desta Especializada divulgadas nos Boletins Informativos nº 01/2015 e 02/2017.

Nesses termos, o novo regime apenas positivou entendimento já trilhado pela jurisprudência administrativa, levando a uma capitulação mais correta em relação à forma de contratação empregada quando inexistente mais de um bem com características e condições

capazes de satisfazer as necessidades administrativas de instalação e funcionamento de suas atividades.

Assim como em qualquer hipótese de licitação inexigível, a inviabilidade de competição deve estar presente no caso concreto para que se viabilize a contratação direta. Nessas situações, a disputa não é factível em razão da singularidade do imóvel em relação às suas características de instalações e de localização que impedem a seleção através de um certame licitatório.

Nesse sentido, de acordo com a Lei Federal nº 14.133/21, poderá ser inexigível a licitação para contratação de obras, serviços, equipamentos e outros bens, nos termos do art. 72 Lei das Licitações, nos casos em que se tratar de compra ou locação de imóvel. O dispositivo é cristalino ao indicar os documentos necessários para instruir o processo, *litteris*:

“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.”

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.

Neste eito, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do procedimento licitatório, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

A Lei Federal nº 14.133/2021, estabeleceu que fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 da referida lei e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, conforme previsto no caput do art. 18.

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 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.”

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.

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 prazo de amortização dos investimentos necessários.” (grifei).

Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei Federal n.º 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 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 frustre 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) (grifos nossos).

A sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei Federal n.º 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

§ 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.”

Também, 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.

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 atender - lo.”

Destarte, 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, apesar de pertencerem ao Estado, 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.

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.

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.

Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado.

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.

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

Nos autos deste processo analisado, verificou-se que foi procedida a juntada aos autos da devida **justificativa da singularidade do imóvel (GRP/Evento D2119, item 2, Subitens 2.1 a 2.34), avaliação prévia e certificação da inexistência de imóveis públicos vagos (GRP/Evento H19186, item 4, in fine)**, em conformidade com o regramento contido no §5º do art. 74 da Lei Federal n.º 14.133/2021. Não sendo de responsabilidade desta assessoria opinar quanto ao mérito administrativo destes documentos.

Concernente à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos financeiros/orçamentários, foi procedida a juntada aos autos de informação, com a declaração de que a despesa possui adequação com o Orçamento do Exercício 2025 (**GRP/Evento R288754**).

A razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. Justificada a escolha do imóvel, por consequência, estará devidamente justificada a escolha do contratado.

A propósito, a justificativa para a escolha do imóvel em questão está assim delineada (**GRP/Evento H19186**):

“A presente contratação se faz imprescindível e urgente em decorrência da necessidade de realocação do Parque Gráfico do Tribunal de Justiça do Estado do Acre, unidade de fundamental importância para o funcionamento da instituição, que se encontrava instalado no Prédio Barão do Rio Branco. Conforme detalhado no Documento de Formalização de Demanda (DFD) [D21199], o referido imóvel foi formalmente cedido ao Poder Executivo Estadual para a consecução de outras finalidades de interesse público, o que impôs a desocupação imediata das instalações pelo Poder Judiciário. O Parque Gráfico é a unidade

organizacional responsável pela produção de uma vasta gama de materiais gráficos institucionais, que são essenciais para o suporte logístico e operacional de todas as atividades administrativas e jurisdicionais do TJAC, incluindo a impressão de expedientes, publicações oficiais, materiais de comunicação e outros documentos necessários ao pleno exercício das competências do Tribunal. A interrupção ou precarização de seus serviços poderia acarretar severos prejuízos ao andamento processual e à gestão administrativa, comprometendo a eficiência e a celeridade da prestação jurisdicional. Diante da indisponibilidade, no presente momento, de um imóvel próprio do Tribunal de Justiça que possua as características estruturais e a localização adequadas para abrigar os equipamentos de grande porte e as operações complexas do setor gráfico, a solução mais célere, eficiente e economicamente viável para garantir a continuidade dos serviços é a locação de um imóvel no mercado privado que atenda a todos os requisitos técnicos e operacionais demandados. A urgência na contratação é acentuada pelo fato de que o maquinário e os insumos do Parque Gráfico necessitam de um local apropriado para armazenamento e reinstalação, a fim de evitar danos aos equipamentos e a descontinuidade dos serviços essenciais que presta ao Poder Judiciário acreano.” (grifei).

Relevante anotar que, consta dos autos a devida justificativa de preço da locação, tendo sido procedida mediante avaliação prévia do imóvel pela gestora da unidade solicitante (SUINF), consoante atesta o item n.º 05 do Estudo Técnico Preliminar – ETP n.º 178/2025 (GRP/Evento H19186, item 07):

“O valor total estimado da contratação para o período de 12 (doze) meses é de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais). Esta estimativa tem por base o valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), apresentado na Proposta Imobiliária [D21202] da empresa F C DE CARVALHO – ME. O referido valor será objeto de análise quanto à sua compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local para imóveis com características semelhantes, em cumprimento ao disposto na Lei nº 14.133/2021, para fins de justificar o preço a ser contratado por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, do mesmo diploma legal.”

Na espécie telada, ao que se percebe, o objeto da presente dispensa, aparentemente enquadra-se na hipótese legal outrora referida. Isto porque, esmiuçando os documentos necessários para a instrução do processo de contratação direta de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V, da Lei Federal n.º 14.133/2021, esta ASJUR verificou a existência de todos os documentos exigidos pelo artigo 72 do Estatuto Federal Licitatório, pelo que entende terem sido cumpridos todos os requisitos legais.

De outro giro, 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 Federal n.º 14.133/2021 estabelece que “os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial”.

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.

Considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei Federal n.º 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”.

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. 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.

No caso em testilha, a locação do imóvel em questão terá prazo de vigência correspondente a 12 (doze) meses, consoante cláusula segunda, subitem 2.1, da minuta de ajuste colacionada ao **GRP/Evento** H19197.

Ainda, 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:

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).”

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

restou atendido na espécie em análise, posto que foi colacionado aos autos a devida minuta de contrato a ser entabulada com o futuro contratado (**GRP/Evento** H19197), tendo o citado ajuste sido confeccionado de acordo com as exigências contidas no art. 92 da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021.

Por derradeiro, consigne-se que após a celebração da avença, emerge a necessidade de divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), como condição indispensável para a eficácia do contrato e seus aditamentos, que deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta (art. 94 da Lei Federal n.º 14.133/2021).

III – CONCLUSÃO.

Ante o exposto, conclui-se, salvo melhor juízo, presentes os pressupostos de regularidade jurídica dos autos, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise desta Assessoria Jurídica, podendo o processo produzir os efeitos jurídicos pretendidos, concernentes a locação de um imóvel, tipo galpão, para a instalação e o pleno funcionamento do Parque Gráfico deste Pretório, em razão da necessidade premente de desocupação do Prédio Barão do Rio Branco, que abrigava o referido setor e foi formalmente cedido ao Poder Executivo Estadual, conforme amplamente detalhado no Documento de Formalização da Demanda (DFD) – **GRP/Evento** D21199 e no **Estudo Técnico Preliminar n.º 409/2025** (**GRP/Evento** H19186), nos termos expostos no processo, com fulcro no art. 72 e art. 74, inciso V, ambos da Lei Federal n.º 14.133/21 (Estatuto Federal Licitatório).

É o parecer, s.m.j.



Documento assinado eletronicamente por **ESTENIO DO NASCIMENTO MARTINS, Assessor(a) da Presidência** em 16/10/2025 às 13:56:52.



Para conferir a autenticidade do documento, utilize um leitor de QRCode ou acesse o endereço <http://appgrp.tjac.jus.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270> e informe a chancela 4QAS.GFUX.RZUF.MM7B