



PARECER JURÍDICO

Interessada: Comissão de Licitação.

Ref.: Processo Licitatório nº 074-2024.

Assunto: Inexigibilidade de Licitação Locação.

EMENTA: ADMINISTRATIVO, PROCEDIMENTO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, INCISO V, DO ART. 74, DA LEI FEDERAL 14.133/21. **Prosseguimento do feito.**
Possibilidade.

FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PARECER JURÍDICO

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle interno da legalidade administrativa dos atos a serem praticados ou já efetivados. Ela envolve, também, o exame prévio e conclusivo dos textos de contratos ou instrumentos congêneres a serem celebrados e publicados.

Nossa função é justamente apontar possíveis riscos do ponto de vista jurídico e recomendar providências, para salvaguardar a autoridade assessorada, a quem compete avaliar a real dimensão do risco e a necessidade de se adotar ou não a precaução recomendada.

Importante salientar, que o exame dos autos processuais se restringe **aos seus aspectos jurídicos**, excluídos, portanto, aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

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.

De outro lado, cabe esclarecer que, via de regra, não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ N°. 83.286.011/0001-84
ASSESSORIA JURÍDICA - ASSEJUR



para a prática de atos administrativos. Incumbe isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

Finalmente, é nosso dever salientar que determinadas observações são feitas **sem caráter vinculativo**, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O prosseguimento do feito sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

DA CONSULTA:

Versam os presentes autos a respeito da solicitação, encaminhada pela Agente de Contratação e sua equipe de apoio, mediante a qual submete à análise jurídica e considerações desta Assessoria Jurídica a minuta do contrato de inexigibilidade de licitação Nº **074-2024, LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DE SALAS DE AULA ANEXAS À ESCOLA MUNICIPAL RAIMUNDA MAIA, NO DISTRITO DO NOVO HORIZONTE.**

Os autos foram instruídos com os seguintes documentos:

- 1) Solicitação da Secretaria Municipal de Educação - SEMED;
- 2) Documento de Formalização de Demanda - DFD
- 3) Termo de Referência;
- 4) Despacho da autoridade competente declarando a existência de recursos orçamentários.
- 5) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- 6) Autorização da autoridade Competente para proceder a abertura do presente procedimento administrativo;
- 7) Portaria de nomeação da Agente de Contratação;
- 8) Autuação e Manifestação;
- 9) Documentação referente ao imóvel;
- 10) Laudo Técnico de Avaliação de Locação de Imóvel;
- 11) Estudo Técnico Preliminar - ETP
- 12) Minuta do Contrato;



13) Despacho de encaminhamento à assessoria jurídica.

DAS CONSIDERAÇÕES:

Versam os presentes autos sobre a possibilidade de locação de imóvel, pertencente a **MARIA FERREIRA DOS SANTOS**, pessoa física, portador do RG nº 613517 PC/PA, e CPF nº 487.729.682-49, imóvel este localizado na Rua primeiro de maio, s/n, distrito do Novo Horizonte, CEP nº 68637-000, Ipixuna do Pará; Estado do Pará, para funcionamento da salas de aulas anexas à escola Raimunda Maia, em atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no **Inciso V, do Art. 74, da Lei nº 14.133/2021**, ou seja, é caso de inexigibilidade de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

- 1) A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública;
- 2) Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades do órgão, em consonância com o termo de referência, constante nos autos.

Convém esclarecer, que com o advento da lei 14.133/2021, a locação de imóvel passou a ser expressamente uma possibilidade de inexigibilidade de licitação, *in verbis*:

**"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."



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ Nº. 83.286.011/0001-84
ASSESSORIA JURÍDICA - ASSEJUR



Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) Comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) A escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
- c) Demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Ademais, a solução pensada na Lei foi justamente a de permitir, frise-se por inexigibilidade de licitação e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público efetivar a contratação. Logo, nesse caso, o silêncio da norma deve ser interpretado de forma restritiva e não extensiva, de modo a empreender maior eficácia na sua aplicação e segurança na gestão dos recursos públicos.

Portanto, os raros e incomuns casos já enfrentados pelo Tribunal de Contas evidenciam que a tese aqui defendida, no sentido de que, em se tratando de edificação, a Administração deve orientar-se para a escolha de um imóvel pronto e acabado, que possa atender plenamente as suas necessidades, é a melhor alternativa para resguardar o interesse público e alcançar o fim colimado pela norma, evitando, inclusive, riscos desnecessários na aplicação dos recursos públicos.

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra *Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos*, Ed. Dialética, pg. 262:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. 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 localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é



impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinado Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: **a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.**

Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, **porquanto os requisitos foram atendidos**, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pelo **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, juntado aos autos do procedimento em epígrafe.

É sabido que a contratação direta exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, é compulsório a existência do Termo de Ratificação que será assinado pelo Ordenador de despesa. É obrigatório a publicação do Termo no Órgão de Imprensa Oficial, além da Justificativa que embase a dispensa de licitação. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da prestação do serviço. Além da previsão orçamentária, a qual já existe nos autos.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

DA CONCLUSÃO

Diante do exposto e observado o valor a ser praticado na contratação que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, a Assessoria Jurídica do Município de Ipixuna do Pará, manifesta-se pela **POSSIBILIDADE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, para locação de imóvel, pertencente a **MARIA FERREIRA DOS SANTOS**, pessoa física, portador do RG nº **613517 PC/PA**, e CPF nº **487.729.682-49**, imóvel este localizado na Rua primeiro de maio, s/n, **distrito do Novo Horizonte, CEP nº 68637-000, Ipixuna do Pará; Estado do Pará**, para funcionamento da salas de aulas anexas à escola Raimunda Maia, em atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, com fundamento no inciso V, do artigo 74, da Lei nº



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ N°. 83.286.011/0001-84
ASSESSORIA JURÍDICA - ASSEJUR



14.133/2021, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

É o parecer;

S. M. J.

Ipixuna do Pará, 02 de janeiro de 2025.


AUGUSTO CÉSAR DE SOUZA BORGES
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA 13.650