PROCESSO ADMINISTRATIVO 0056 ASSINADO ELETRONICAMENTE

PARECER JURÍDICO

Interessada: Comissão de Licitação.

Ref.: Processo Licitatório nº 089-2024.
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 recomendarprovidências, 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

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 089-2024, LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE SALAS DE AULA E CASA DOS PROFESSORES QUE ATUARÃO EM CURSOS DE CAPACITAÇÃO.**

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;

Rua Cristóvão Colombo, S/N – Centro – Ipixuna do Pará – Pará, CEP: 68637-000
E-mail: assejur@ipixunadopara.pa.gov.br

13) Despacho de encaminhamento à assessoria jurídica.

DAS CONSIDERAÇÕES:

Versam os presentes autos sobre a possibilidade de locação de imóvel, pertencente a **MARIA DE FÁTIMA DA SILVA RODRIGUES, pessoa física, portador do RG nº 2626380 PC/PA, e CPF nº 768.600.862-20, imóvel este localizado na Rua Luiz Batista Nonato, nº 423, CEP nº 68637-000, bairro: Centro, Ipixuna do Pará; Estado do Pará**, para funcionamento da CASA DOS PROFESSORES, 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.".**

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

Rua Cristóvão Colombo, S/N – Centro – Ipixuna do Pará – Pará, CEP: 68637-000
E-mail: assejur@ipixunadopara.pa.gov.br

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 ContratosAdministrativos, 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".**

Rua Cristóvão Colombo, S/N – Centro – Ipixuna do Pará – Pará, CEP: 68637-000
E-mail: assejur@ipixunadopara.pa.gov.br

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 púbico 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 DE FÁTIMA DA SILVA RODRIGUES, pessoa física, portador do RG nº 2626380 PC/PA, e CPF nº 768.600.862-20, imóvel este localizado na Rua Luiz Batista Nonato, nº 423, CEP nº 68637-000, bairro: Centro, Ipixuna do Pará; Estado do Pará**, para funcionamento da CASA DOS PROFESSORES, em atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, com fundamento no inciso **V**, **do artigo 74**, da **Lei nº 14.133/2021**, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

Rua Cristóvão Colombo, S/N – Centro – Ipixuna do Pará – Pará, CEP: 68637-000
E-mail: assejur@ipixunadopara.pa.gov.br

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0061 ASSINADO ELETRONICAMENTE

É o parecer;
S. M. J.
Ipixuna do Pará, 12 de janeiro de 2025.

AUGUSTO CESAR DE SOUZA BORGES:70433143215
Assinado de forma digital por AUGUSTO CESAR DE SOUZA BORGES:70433143215

AUGUSTO CÉSAR DE SOUZA BORGES
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA 13.650

Rua Cristóvão Colombo, S/N – Centro – Ipixuna do Pará – Pará, CEP: 68637-000
E-mail: assejur@ipixunadopara.pa.gov.br