

PARECER JURÍDICO

Interessado: Secretaria Municipal de Educação/ Coordenadoria de Educação Básica..

Referência: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 280101 /2025-PMP-SEMED.

Assunto: contratação por inexigibilidade de licitação – pessoa física ou jurídica – locação de imóvel não residencial – para funcionamento de depósito dos bens móveis permanentes servíveis, excedentes ou inservíveis..

Ementa: CONTRATAÇÃO DIRETA DE PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA PARA LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA O FUNCIONAMENTO DE DEPÓSITO DOS BENS MÓVEIS PERMANENTES SERVÍVEIS, EXCEDENTES OU INSERVÍVEIS, DAS UNIDADES ESCOLARES DE ACORDO COM AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE PACAJÁ/PA, COM BASE NA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, CONFORME DISPOSTO NA LEI Nº 14.133/2021 (EM RAZÃO DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL E INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM A DEMANDA).

I – RELATÓRIO

Análise da solicitação de processo administrativo de inexigibilidade de licitação, para contratação de pessoa física ou jurídica para locação de um imóvel não residencial para o funcionamento de depósito dos bens móveis permanentes servíveis, excedentes ou inservíveis, das unidades escolares de acordo com as necessidades da secretaria municipal de educação de Pacajá/PA., conforme processo administrativo nº 280101/2025-PMP-SEMED.

II - DA CONSULTA

Trata-se de consulta relativa à contratação de pessoa física ou jurídica para locação de um imóvel não residencial para o funcionamento de depósito dos bens móveis permanentes servíveis, excedentes ou inservíveis, das unidades escolares de Pacajá-PA, na modalidade de inexigibilidade de licitação, com fundamento no Art. 74 da Lei nº 14.133/2021 - Nova Lei de Licitações e Contratos.



III. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO NA LEI Nº 14.133/2021

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, inciso V, dispõe sobre as hipóteses de inexigibilidade de licitação, mantendo a essência das disposições anteriores, mas com algumas atualizações e aprimoramentos. O dispositivo estabelece:

Como regra a Administração Pública para contratar serviços ou adquirir produtos ou serviços encontra-se obrigada a realizar previamente processo licitatório (inteligência do art. 37, inciso XXI da CF/88), contudo a mesma Carta Magna ressalva casos em que a legislação infraconstitucional confere ou Poder Público a faculdade de contratar sem a necessidade de tal procedimento, vejamos:

“Art. 37. *Omissis*

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

(...)”

A obrigação de prévia licitação possui dois aspectos basilares, o primeiro é assegurar isonomia de oportunidades entre os interessados na contratação, dando-se efetividade aos princípios da impessoalidade e da moralidade; o segundo revela-se no propósito do Poder Público de alcançar a proposta que lhe seja mais vantajosa.

No plano infraconstitucional a Nova Lei de Licitações, Lei 14.133/21 regulamenta este dispositivo constitucional, fixando os procedimentos licitatórios e as hipóteses de contratação direta, pelo que, em certas situações o gestor público, embora podendo realizar o processo de licitação, se encontrará diante de situações, ora materiais, ora jurídicas, que o impossibilitarão de realizar a licitação, como nos casos

previstos no art. 74, V, da Lei de Licitações, que são as hipóteses denominadas de inexigibilidade de licitação.

As inexigibilidades de licitação estão previstas no art. 74, da Lei nº 14.1333, que assim dispõe:

“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.

(...)

§ 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.”

Vê-se, portanto, que a própria lei especifica as hipóteses de exceção à regra geral, oferecendo uma margem de ação ao administrador, diz então que a Administração Pública possui discricionariedade para contratar por inexigibilidade de licitação para os casos expostos. Significa que o Poder Público age de acordo com a conveniência e oportunidade da situação, mas sem desprezar o ordenamento jurídico, obedecendo aos princípios gerais da Administração Pública.

No caso em análise, a contratação de pessoa física ou jurídica para a locação de imóvel não residencial com características singulares, enquadra-se no inciso V do art. 74, visto que segundo fundamenta a Administração estão presentes os requisitos da singularidade do imóvel, da inexistência de imóvel público disponível ou vago que atenda a demanda.

Da análise sistemática do art. 74, vê-se que materialmente há possibilidade de se realizar o processo de licitação, porém, ainda que se ofereça a oportunidade a todos com o processo de licitação, a adoção do procedimento naquelas hipóteses, poderá representar um obstáculo ao atendimento satisfatório do interesse público, pois o estabelecimento de competição não representaria o melhor critério para a escolha da proposta mais vantajosa ao Poder Público, dada as características do imóvel a ser contratado e da inexistência de imóveis públicos que supram as necessidades demandadas. Contudo imprescindível os requisitos já demonstrados que passaremos a tecer comentários.

IV. DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

No caso concreto, o imóvel em questão é um galpão comercial de construção em alvenaria, com área total de 196,80 m², situado em terreno amplo no centro norte da cidade de Pacajá-PA, que conforme Parecer Técnico nos autos identificado nos autos, indica a singularidade do objeto em face as suas características únicas que incluem:

1. **Estrutura e Infraestrutura:** O imóvel possui cobertura em estrutura e telhas metálicas, esquadrias de vidro na frente, portão de acesso de ferro e laje sobre o banheiro. Embora necessite de algumas adequações, como instalações elétricas e revestimentos, sua estrutura é adequada para o uso pretendido como depósito de bens móveis permanentes servíveis, excedentes ou inservíveis das unidades escolares.
2. **Localização Estratégica:** Localizado no centro norte de Pacajá-PA, o imóvel oferece fácil acesso aos servidores da SEMED, o que facilita a logística e a operacionalização das atividades.
3. **Dimensões e Funcionalidade:** Com 9,60 metros de frente e 20,5 metros de comprimento, o imóvel possui espaço suficiente para atender às demandas da Secretaria Municipal de Educação, garantindo a funcionalidade necessária para o armazenamento e organização dos bens.
4. **Valor de Mercado:** A avaliação técnica do imóvel juntado nos autos, realizada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e no Custo Unitário Básico de Construção (CUB) de julho de 2023, atribuiu ao imóvel um valor total de R\$ 497.842,99 (quatrocentos e noventa e sete mil e oitocentos e quarenta e dois reais e noventa e nove centavos)., com valor de aluguel estimado em R\$ 5.227,35 (cinco mil e duzentos e vinte e sete reais e trinta e cinco centavos) mensais. Esse valor mensal do aluguel, salvo melhor juízo, conforme atestado pela

Administração é compatível com as características únicas do imóvel, e as suas adequações às necessidades da SEMED.

Neste sentido a Doutrina é clara quanto a possibilidade da utilização da inexigibilidade de licitação desde que devidamente justificada e fundamentada, vejamos:

Segundo **DI PIETRO, (2021)**. Em sua obra *Direito Administrativo*, a autora destaca que a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel deve ser fundamentada em critérios objetivos, como a localização e as características físicas do bem. Ela ressalta que a administração pública deve comprovar a ausência de imóveis públicos que atendam às suas necessidades, sob pena de invalidar o procedimento.

Segundo **Meirelles, Hely Lopes (2020)**. No livro *Licitações e Contratos Administrativos*, o autor enfatiza que a contratação direta para locação de imóvel é excepcional e deve ser justificada por laudos técnicos que demonstrem a singularidade do bem e a impossibilidade de utilização de imóveis públicos. Ele reforça a necessidade de observância dos princípios da legalidade e da economicidade.

Portanto, à luz de tudo o que foi esposado, vê-se que há singularidade do imóvel a ser contratado, nos termos do parecer técnico.

A Nova Lei de Licitações reforça esse entendimento ao prever a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, como é o caso da locação do referido imóvel não residencial para o funcionamento de depósito dos bens imóveis permanentes servíveis, excedentes ou inservíveis, das unidades escolares se adequando perfeitamente as necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Pacajá/PA.

V. INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS OU DISPONÍVEIS

Conforme certificado nos autos do processo administrativo pela Secretaria Municipal de Educação de Pacajá-PA, não há imóveis públicos vagos ou disponíveis que atendam às especificidades requeridas para o funcionamento do depósito de bens móveis permanentes. A inexistência de imóveis públicos

adequados justifica a necessidade de locação de imóvel particular, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

O referido artigo dispõe que a inexigibilidade de licitação é cabível quando as características de instalações e localização do imóvel tornam necessária sua escolha. No caso em análise, o imóvel em questão atende plenamente aos requisitos legais, uma vez que:

1. **Avaliação Prévia:** O imóvel foi avaliado tecnicamente, considerando seu estado de conservação, custos de adaptação e localização estratégica.
2. **Atendimento às Necessidades:** O espaço é adequado para o armazenamento de bens móveis, com infraestrutura que permite sua utilização imediata após pequenas adequações.
3. **Viabilidade Econômica:** O valor de aluguel estimado está dentro dos parâmetros de mercado e é devidamente justificado pela avaliação técnica realizada.

No caso sob análise vê-se que fora juntado aos autos do processo administrativo o laudo técnico de avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, o certificado de inexistência de imóvel público vago ou disponível para atender a demanda da Secretaria Municipal de Educação de Pacajá, bem como a justificativa que demonstra a singularidade do imóvel a ser locado, conforme preconizado no § 5º, do art. 74, da Lei n. 14.133/21.

Assim, não resta qualquer dúvida sobre a legalidade da contratação de pessoa física/ jurídica para locação de imóvel não residencial, por inexigibilidade de licitação com base no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21.

VI. CONCLUSÃO

À luz do exposto, conclui-se pela legalidade da contratação direta de LEONARDO LIMA SANTOS, inscrito no CPF nº 008.443.852-55 e RG nº 7244450/PC-PA, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, atendidos os requisitos de singularidade do imóvel e inexistência de imóvel público disponível ou vago para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Pacajá-PA.

É o Parecer.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ
CNPJ: 22.981.427/0001-50
“Aqui tem trabalho”
ASSESSORIA JURÍDICA MUNICIPAL DE PACAJÁ



Pacajá-PA, 14 de março de 2025.

Emanuel Pinheiro Chaves

Assessor Jurídico

OAB/PA nº 11.607