PARECER JURÍDICO Nº: 044/2025

INEXIGIBILIDADE Nº: 6/2025-00011

PROCESSO ADMINISTRATIVO N°: 20250210002

ORIGEM: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED

OBJETO: "LOCAÇÃO DE IMÓVEIS INTERLIGADOS TENDO COMO FINALIDADE PRECÍPUA O FUNCIONAMENTO DOS ANEXOS PARA A DIRETORIA DE PATRIMÔNIO E LOGÍSTICA, DEPÓSITO E ARMAZENAMENTO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS PARA A MERENDA ESCOLAR E ESTACIONAMENTO DOS VEÍCULOS PRÓPRIOS".

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LEI Nº 14.133/2021. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PARECER FAVORÁVEL A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

I. RELATÓRIO

Síntese dos fatos:

Os autos foram encaminhados a Assessoria Jurídica, na forma do art. 53, parágrafo primeiro, da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, para análise e emissão de parecer jurídico atinente ao procedimento administrativo na modalidade INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, cujo objeto é a "LOCAÇÃO DE IMÓVEIS INTERLIGADOS TENDO COMO FINALIDADE PRECÍPUA O FUNCIONAMENTO DOS ANEXOS PARA A DIRETORIA DE PATRIMÔNIO E LOGÍSTICA, DEPÓSITO E ARMAZENAMENTO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS PARA A MERENDA ESCOLAR E ESTACIONAMENTO DOS VEÍCULOS PRÓPRIOS".

A presente manifestação tem por objetivo esmiuçar requisitos e ponderações a respeito da celebração de contrato de locação pela SEMED de Óbidos/PA, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei no 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

Ao final, é imprescindível destacar sobre a aplicabilidade da Nova Lei de Licitações e contratos administrativos, onde em seu art. 191, deixa explicito a possibilidade de optar por licitar ou contratar diretamente de acordo com a referida Lei, ou conforme a Lei 8.666/93, até o decurso do prazo de 02 (dois) anos após a publicação oficial do novo regime (01/04/2021), sendo que a opção escolhida deverá ser indicada expressamente no edital ou instrumento de contratação

direta, vedada a aplicação combinada das duas leis.

É o breve relatório.

Passamos a análise jurídica.

II – DA ANÁLISE JURÍDICA:

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto à outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

> O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratarse de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

III - DA FUNDAMENTAÇÃO:

O Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação, cujo objeto é a locação de imóveis interligados tendo como finalidade precípua o funcionamento dos anexos para a diretoria de patrimônio e logística, depósito e armazenamento de gêneros alimentícios para a merenda escolar e estacionamento dos veículos próprios, para atender as necessidades do Município de Óbidos/PA.

A priori, a Constituição Federal de 1988, em capítulo reservado aos Princípios Gerais

da Atividade Econômica, notadamente em seu art. 175, condicionou a prestação de serviços públicos à realização de prévio procedimento licitatório.

De outro lado, a própria Carta Magna, em capítulo destinado à Administração Pública, ressalva casos em que a legislação infraconstitucional confere ao Poder Público a faculdade de contratar sem a necessidade de tal procedimento, conforme se depreende do inciso XXI do art. 37, abaixo transcrito:

> 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. (grifo nosso)

De tal missão se encarregou a Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como a Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA, que regulamenta as Licitações e Contratações Públicas.

A referida Lei nº 14.133/2021, excepcionou, em seu art. 75, inciso V, a regra para a presente Licitação por procedimento de inexigibilidade, ora em razão de situações de flagrante excepcionalidade, onde a licitação, em tese, seria possível, entretanto, pela particularidade do caso, o interesse público a julgaria inconveniente, como é o caso da presente inexigibilidade, tendo em vista que só um imóvel atendeu as necessidades ora perquiridas pela Secretaria Municipal de Educação do Município de Óbidos/PA, vejamos:

> “Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
> I - Aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;
> II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou

> por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;
> III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:
> IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;
> V - aquisição ou **locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. (grifo nosso)**"

O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, que é o caso em tela, visto que só o imóvel presente no processo dispõe das características almejadas para suprir o interesse público.

Além disso, a referida Lei, através do seu § 5º do art. 74, pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, vejamos:

> "§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:
> I - Avaliação previa 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."

Portanto, na leitura do ora supracitado, vemos a necessidade da administração pública de observar alguns requisitos para o seguimento do presente feito, esmiuçadas abaixo:

Com relação ao Inciso I, do referido artigo, constam nos autos da presente inexigibilidade todas as qualificações do imóvel a ser locado, tais como: avaliação do bem, estado

de conservação, custos em gerais, inclusive, de adaptações, as necessidades de utilização e o prazo de amortização dos investimentos.

No que se refere ao Inciso II, do mencionado artigo, estão presentes nos autos do processo, a certificação de não existência de imóveis públicos disponíveis para locação nas mesmas qualidades/especificações do imóvel que constam nos autos, ou seja, apenas o imóvel ora previamente selecionado atende o objeto do edital, concluindo portando, somente o mesmo, atender as necessidades pleiteadas pela administração pública.

Por fim, em relação ao Inciso III, vemos, portanto, que constam nos autos as justificativas que demonstram as qualidades do imóvel ora perquirido, tais como: Preço, localização, tamanho, e as demais configurações que já existem no imóvel, que inclusive atende muito bem os requisitos pleiteados pela Secretaria Municipal de Educação do Município de Óbidos/PA, no que se refere a instalação da referida secretaria.

IV - DA MINUTA DO CONTRATO

No que concerne ao Contrato, este seguiu as regras previstas em Lei, prevendo as cláusulas contratuais relacionadas no corpo do contrato da seguinte forma: objeto, deveres e responsabilidades do locador, deveres e responsabilidades do locatário, das benfeitorias e conservação, vigência, prorrogação, preço e condições de pagamento, reajuste, dotação orçamentária, fiscalização, infrações e sanções administrativas, alteração do contrato, extinção contratual, publicação, disposições gerais e foro.

V - CONCLUSÃO:

Cumpre salientar que esta Assessoria Jurídica emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnicos-administrativa.

Além disso, este parecer possui caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do gestor.

Ex positis, com fulcro nas disposições normativas pertinentes, esta Assessoria manifesta-se pela legalidade do processo administrativo em análise, OPINANDO pela possibilidade da Celebração do Contrato de Locação.

Destarte, recomendamos que os presentes autos sejam encaminhados ao Controle Interno da Prefeitura Municipal de Óbidos/PA, para análise final do trâmite processual.

Retornem-se os autos a Comissão Permanente de Licitação para as providências cabíveis.

Recomenda-se que seja diligenciado no sentido de que os documentos que por ventura ainda não tenham sido assinados por seus responsáveis legais assim o façam.

É o parecer, salvo melhor juízo.

É o parecer,

S.M.J. Óbidos/PA, 19 de março de 2025.

CARLOS MAGNO BIA SARRAZIN

Assinado de forma digital por CARLOS MAGNO BIA SARRAZIN
Dados: 2025.03.24 11:19:14 -03'00'

Carlos Magno Biá Sarrazin
Advogado OAB/PA 23.273
Contrato nº. 18/2025