

PARECER JURÍDICO Nº 0428/2024 – AJUR/SEMEC

Processo:	00015056/2023-SEMEC
Interessado:	SETOR DE TRANSPORTE
Assunto:	Análise jurídica acerca da solicitação de locação do imóvel situado na Av. Bernardo Sayão, nº 5232, Guamá, CEP 66075-150, Belém-PA, destinado para guardar quatro lanchas escolares pertencentes à Secretaria Municipal de Educação - SEMEC

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ARTIGO 74, V DA LEI Nº 14133/2021- NOVA LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. DECRETO MUNICIPAL Nº 107.921/2023-PMB. INEXIGIBILIDADE. POSSIBILIDADE.

I. RELATÓRIO

O presente parecer jurídico versa sobre análise do Processo nº 00015056/2023-SEMEC, em que o Setor de Transporte, por meio do documento de Oficialização da Demanda, de 17/11/2023, formaliza a proposta de contratação de aluguel de imóvel para acomodar quatro embarcações pertencentes à SEMEC. Aduz ainda que:

A presente Contratação de Espaço se justifica considerando a necessidade de manter um local apropriado e seguro para a Guarda das Lanchas Escolares. Dessa forma, assegurando o transporte até as escolas e seus anexos, garantido o acesso à educação básica e a permanência conforme a Lei de Diretrizes Básicas-LDB. Considerando também a demanda de garantir o transporte para prover o traslado de servidores desta SEMEC, os quais precisam chegar até as unidades escolares das referidas Ilhas.

A falta do transporte escolar e sua precariedade são alguns dos motivos que contribuem para aumentar a evasão escolar. Uma boa manutenção nas embarcações inclui checagens periódicas do casco, do motor, da parte elétrica e das baterias, dos reservatórios de água e de combustível, dos equipamentos de segurança (Cartilha-Manutenção dos Veículos do Transporte Escolar/2019-FNDE). Nesse sentido, é importante um local fixo e adequado, com condições para que se faça a manutenção, tanto a Corretiva, quanto a Preventiva.

Ademais, a instrução inicial do processo foi feita com os seguintes documentos:

a. Termo de Referência - TR, datado de 20/11/2023 assinado pelo servidor Miguel Raimundo da Silva Diniz, matrícula nº 1928600-023, Chefe do Setor de Transporte;

b. Estudo Técnico Preliminar – ETP retificado, datado de 08/02/2024 assinado pelo servidor Miguel Raimundo da Silva Diniz, matrícula nº 1928600-023, Chefe do Setor de Transporte;

c. Análise e Avaliação de Riscos, datado de 17/11/2023 assinado pelo servidor Miguel Raimundo da Silva Diniz, matrícula nº 1928600-023, Chefe do Setor de Transporte;

d. Proposta da empresa CES ASSIS ME no valor mensal de R\$ 8.4000 (oito mil e quatrocentos reais), perfazendo o valor total de R\$ 100.800,00 (cem mil e oitocentos reais);

e. Proposta da empresa CASTRO ASSIS E CIA EIRELI, valor mensal do aluguel em R\$ 8.940,00 (oito mil, novecentos e quarenta reais), perfazendo o valor global de R\$ 107.280,00 (cento e sete mil, duzentos e oitenta reais);

f. Em resposta ao Ofício nº 024/2023 – SETOR DE TRANSPORTE/SEMEC encaminhado à empresa DIRECT MARINE, essa respondeu que não poderá prestar o serviço solicitado.

g. Ofício nº029/2023 – SETOR DE TRANSPORTE/SEMEC exarado à empresa MARINE PARK TURISMO não obteve êxito, uma vez que a empresa em questão não respondeu em tempo hábil;

h. Em resposta ao Ofício nº 025/2023 – SETOR DE TRANSPORTE/SEMEC a empresa MARINA B&B respondeu que *“No presente momento não temos vagas para guarda das embarcações”*;

i. Pesquisa de Mercado para vantajosidade econômica retificada, datado de 10/01/2024 e assinado pelo servidor Miguel Raimundo da Silva Diniz, matrícula nº 1928600-023, Chefe do Setor de Transporte, retificou o prazo de duração de 12 (doze) meses para a contratação;

j. Mapa comparativo de preços;

k. Justificativa para contratação de espaço para guarda de 04 lanchas;

I. Cópia dos documentos pessoais do proprietário da Empresa CES ASSIS ME;

m. Certidão de inteiro teor do imóvel localizado na Avenida Bernardo Sayão, nº 5232, sala B, Guamá, CEP 66075-150, Belém-PA, onde está localizada a empresa CES ASSIS ME pretensa locadora do imóvel, no qual será guardado as embarcações da SEMEC;

n. Certidões atualizadas de regularidade fiscal, trabalhista e tributária;

o. Justificava de preço, datada de 18/01/2024, assinado pelo servidor Miguel Raimundo da Silva Diniz, matrícula nº 1928600-023, Chefe do Setor de Transporte;

p. Razão da escolha do executante, assinada em 18/01/2024 pelo servidor Miguel Raimundo da Silva Diniz, matrícula nº 1928600-023, Chefe do Setor de Transporte e pela Exma. Senhora Secretária Araceli Maria Pereira Lemos;

q. Declaração de inexistência de imóvel público vago datada de 02/05/2023 e assinado pelos servidores Alan Carlos Silva do Nascimento, Técnico Referência – COEF/DIED, matrícula nº 0560685-017, e Jaqueline do nascimento Rodrigues Pinto, Diretora de Educação (DIED), inscrita na matrícula sob o nº 0346306-019;

r. Planta baixa do imóvel;

s. Laudo de vistoria técnica do DEMA com relatório fotográfico, datado de 26/01/2024 e assinado pelo servidor Arquiteto e Urbanista Carlos Daniel Alves de Azevedo, matrícula nº 0473693-020;

t. Extrato de dotação orçamentária, datado de 02/02/2024 e assinado pela servidora Maria do socorro Silva de Menezes;

Após tramitação interna, os autos vieram a esta Assessoria para análise, contudo foi identificado a ausência de informações imprescindíveis ao pleito conforme o Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, desse modo os autos foram devolvidos ao setor demandante para viabilização das providências necessárias ao prosseguimento do processo.

u. **Ofício nº 044/2024-GBS/DARM/SEMAD**, datado de 08/02/2024, assinado pela Senhora Secretária Municipal de Administração.

v. **Laudo técnico de avaliação de valor de mercado** com relatório fotográfico, emitido pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém - CODEM, subscrito pelo servidor Douglas Rocha, coordenador de Serviços/CODEM, datado de 02/02/2024;

w. **Justificativa de Singularidade do imóvel** assinado em 28/02/2024 pelo servidor Miguel Raimundo da Silva Diniz, Coordenador do Setor de Transporte e pela Exma. Senhora Secretária;

x. **Razões pelas quais o imóvel escolhido é o único** que pode satisfazer as necessidades de instalação e localização, de forma a justificar contratação por inexigibilidade, assinado em 28/02/2024 pelo servidor Miguel Raimundo da Silva Diniz, Coordenador do Setor de Transporte e pela Exma. Senhora Secretária;

y. **Razão da escolha do contratado**, assinado em 28/02/2024 pelo servidor Miguel Raimundo da Silva Diniz, Coordenador do Setor de Transporte e pela Exma. Senhora Secretária.

É o que de relevante havia para relatar.

II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Destacamos que compete a esta Assessoria prestar consulta estritamente jurídica, não lhe cabendo imiscuir-se em aspectos referentes à conveniência e a oportunidade da prática dos atos da Administração, os quais são reservados a alçada discricionária do gestor público, tampouco faz exame das questões de natureza técnica, administrativa ou financeira.

A presente análise alcança somente os elementos anexados aos autos até o momento deste parecer. Abstraindo-se o mérito administrativo, a presente análise cinge-se, unicamente, ao âmbito dos preceitos normativos em vigor e outras abordagens fático-jurídicas relativas ao pleito em questão.

Os limites da atividade desta Assessoria Jurídica se originam do princípio da deferência técnico-administrativa. Além disto, as manifestações desta Assessoria

são exclusivamente opinativas e, portanto, não vinculantes para o administrador público, podendo este adotar orientação desconforme do recomendado neste parecer jurídico.

Outrossim, presume-se que a autoridade requerente e o ordenador de despesas tenham competência para praticar os atos os quais pretendem, de forma que busquem zelar para que todos os atos processuais venham a ser praticados apenas por quem detenha as atribuições correspondentes.

Ao que passo a priori a fundamentar e a posteriori a opinar.

III. ANÁLISE JURÍDICA

O presente parecer tem por objetivo analisar os requisitos a respeito da celebração de contrato de locação pela administração pública municipal, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o qual versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

III.1 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 salientar que a licitação é o procedimento administrativo, pelo qual se objetiva assegurar que a Administração Pública faça a escolha de propostas mais vantajosas na aquisição de certos produtos ou na contratação da prestação de serviços para a consecução do interesse público buscado. De modo, que visa garantir que todos os interessados sejam tratados de forma igualitária, sem qualquer tipo de favorecimento ou privilégio inadequado, sustentando assim o princípio da isonomia que rege o ordenamento jurídico pátrio.

A Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos, Lei nº 14.133/2021, traz em seu bojo as modalidades possíveis de aquisição de bens e serviços, de modo que a Administração Pública, seguindo regras particulares, poderá realizar por meio de um instrumento contratual, a celebração de acordos que se destinam ao

cumprimento das finalidades da administração, respaldada na conveniência e oportunidade.

Desta forma, sempre que um órgão público necessitar adquirir bens ou serviços, não importando quais sejam, a regra será a licitação. Nesse sentido, encontramos na Constituição Federal, no art. 37, de forma expressa, o dever de licitar enquanto regra geral concernente às compras públicas.

Vejamos:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

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)

Sobre o assunto, nos apoiamos nas lições do jurista Hely Lopes Meirelles o qual versa que a *“Licitação é o procedimento administrativo mediante o qual a Administração seleciona a proposta mais vantajosa para o contrato de seu interesse”*. A regra dos contratos administrativos é a Licitação, no entanto a Lei nº 14.133/2021 permite exceções à obrigação de licitar, a contratação direta por meio de processos de dispensa e de inexigibilidade de licitação, desde que preenchidos os requisitos legais.

Sobre dispensa e inexigibilidade de licitação Maria Sylvia Zanella Di Pietro leciona que:

A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.

As referidas modalidades demonstram hipóteses legais cuja realização de um processo licitatório não seria conveniente à Administração Pública ou aos seus

interesses, a fim de que se privilegie a economicidade e a eficiência da prestação do serviço público. Por óbvio que as etapas dos processos de inexigibilidade e de dispensa não exigem cumprimentos formais indispensáveis de um processo de licitação, não obstante devem observar aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade administrativa que obrigam à Administração Pública.

Cumprido ressaltar que, em que pese à norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, 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.

Dessa feita, a Lei de Licitações, além de prever como contratação por meio de Processo de Licitação, passou também a lecionar que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, com previsão no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, seja caso de licitação inexigível.

Ao tratar dessa modalidade de contratação direta, a doutrina leciona que seria inviável o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Esse é o entendimento que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, senão vejamos:

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. [...] (Grifo nosso).

Ainda, deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para locação, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

Nesse diapasão, o jurista Marçal Justen Filho¹ entende que:

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. (Grifo nosso).

Por esse entendimento, é importante salientar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendam 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.

Desse modo, caso seja viável a competição, havendo dois ou mais imóveis para locação que atendam as necessidades da Administração, deverá ser procedido com o processo licitatório, na forma do artigo 51 da Lei 14.133/2021, *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. (grifo nosso)

Nesse sentido, o entendimento do Tribunal de Contas da União - TCU, segue que:

“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

¹ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.

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 frustrate 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).”

Desta feita, **a regra é a licitação**, ressalvadas circunstâncias cujo imóvel possua características singulares (ex. instalação e localização) com a demonstração de que o imóvel é necessário à Administração, mostrando-se viável a locação por inexigibilidade.

III.2 Da Documentação e dos requisitos legais exigidos para contratação direta de imóvel com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021 regulamentada pelo Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB

Deverão constar nos autos todos os elementos que a lei nº14.133/2021 exige para os casos de inexigibilidade de licitação, respeitando assim os requisitos básicos para cumprir com os critérios da inexigibilidade. Ainda, deve ser observado o Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB que regulamenta a locação de imóveis no âmbito do Município.

Os documentos necessários para contratação com o poder público, em regra, são os mesmos, sendo que no presente caso são necessários outros com a finalidade de justificar a necessidade e comprovar o interesse público da inexigibilidade da licitação.

Nesse contexto, os documentos necessários que devem instruir o presente processo de inexigibilidade de licitação, estão previstos no artigo 72 da Lei 14.133/2021, vejamos:

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.

Todavia, o § 5º do artigo 74 traz uma série de requisitos a serem observados pelo Município para que se possa contratar locação de imóvel por meio de inexigibilidade, vejamos:

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. (grifo nosso)

Quanto ao Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, esse traz em seu artigo 19 e § 3º a exigências de documentos e requisitos que devem ser observados na instrução processual, *in verbis*:

Art. 19. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

- I - documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - laudo de avaliação do bem imóvel pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado;

III - parecer jurídico, parecer do controle interno 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 - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de regularidade fiscal e trabalhista;

VII - as razões pelas quais o imóvel escolhido é o único que pode satisfazer as necessidades de instalação e localização, de forma a justificar contratação por inexigibilidade;

VIII- razão da escolha do contratado;

IX - justificativa de preço, se for o caso; e

X - autorização da autoridade competente.

(...)

§ 3º Deverão ser observados os seguintes requisitos, que serão juntados à instrução processual de que trata o caput:

I - avaliação prévia do bem, nos termos do inciso II do art. 19, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela; e

III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do inciso I do art. 3º.

IV - identificação do(s) locador(es), efetuado pela apresentação dos seguintes documentos:

a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;

b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;

c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;

d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.

V - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo.

VI - instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, se for o caso;

VII – croqui ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar;

VIII - formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado pelo engenheiro integrante do quadro de servidores do Município de Belém e pelo locador do imóvel;

IX - aceite do locador no documento de avaliação prévia, quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial;

X - minuta do contrato de locação.

Nesse sentido, verifica-se que a documentação anexa aos autos se amolda as exigências estabelecidas na Lei Geral e no Decreto Municipal, uma vez que se encontra Documento de Formalização de Demanda; Estudo Técnico preliminar; Análise de Riscos; Termo de Referência; Estimativa de Despesa calculada na forma do artigo 23 da Lei 14.133/2021; Laudo de avaliação do bem imóvel emitido pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM; Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido; Comprovação de que o pretenso contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima; Comprovação de regularidade fiscal e trabalhista; Razões pelas quais o imóvel escolhido é o único que pode satisfazer as necessidades de instalação e localização; Razão da escolha do pretenso contratado; Justificativa de preço; Avaliação prévia do bem, tem-se o Laudo técnico de avaliação do imóvel com relatório fotográfico emitido pelo Departamento de Manutenção; Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto; Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado entre outros.

A Lei 14.133/2021 institui que é inexigível a licitação quando seja inviável a competição à locação de imóvel, cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha, para esse requisito se deve observar a justificativa que demonstre a singularidade do imóvel que se pretende locar evidenciando a vantagem para a Administração Pública.

Os teóricos Renato Mendes e Bockmann Moreira entendem que “a solução (objeto) é singular quando ela é única, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ela como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular”. Ainda que exista mais de um imóvel apto, em função de suas condições de instalação e localização que atendam as necessidades da Administração, é possível a contratação por inexigibilidade, desde que a escolha seja justificada em função das peculiaridades inerentes ao imóvel, tornando necessária a sua contratação, e o preço praticado com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

A respeito, Marçal Justen Filho leciona que “*será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais*”. Esses atributos podem se relacionar aos aspectos da localização, como área útil disponível, e instalação, condições peculiares da construção configurando a inviabilização da competição.

Por isso, não sendo realizada licitação ou chamamento, para haver contratação com amparo no art. 74, V e §5º, da Lei de licitações, deve ser evidenciada a justificativa que demonstre que somente o imóvel que se pretende locar possui as condições de atendimento do interesse público, com os critérios que o tornem singular e único.

Em apreciação do caso em tela, denota-se que a finalidade é a contratação de um espaço que acomode as embarcações da Secretaria Municipal de Educação, um local fixo e adequado, apresentando condições para que se faça a manutenção, corretiva e preventiva, conforme informações do setor demandante em documento de “justificativa de singularidade”. Ainda, em sede desse mesmo documento, afirmou-se que no quesito localização e instalação do imóvel é estratégico e adequado a satisfazer de forma singular as necessidades deste órgão.

Dessa feita, a inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel, se justifica, minimamente, quando se tem vantajosidade, eficiência e adequação da contratação em função dos aspectos de localização do bem imóvel, as peculiaridades da construção e o preço compatível com o praticado no mercado, segundo avaliação prévia. Diante do exposto, tem-se que os documentos acostados aos autos trazem as justificativas e demais parâmetros à pretensa contratação.

No tocante a estimativa de preços, a exemplo de qualquer tipo de contratação direta, o preço ajustado deve estar coerente com o praticado no mercado, demonstrando, assim, a vantajosidade nos autos. Nesse entendimento, o agente público, que anexou “as propostas de preços” e assinou o documento mapa de preços, se responsabiliza funcionalmente pela informação produzida nessa etapa,

devendo se ater aos riscos decorrentes de orçamentos não compatíveis com os padrões mercadológicos.

Em relação à avaliação prévia do bem, tem-se que diz respeito à necessidade de demonstração do estado de conservação, de eventuais custos de adaptações (quando imprescindíveis às necessidades de utilização). No caso, verifica-se que foi elaborado o Laudo técnico de avaliação do imóvel com relatório fotográfico emitido pelo Departamento de Manutenção desta Secretaria, subscrito pelo servidor Carlos Daniel Alves de Azevedo (arquiteto e urbanista – Mat. 0473693-020), assinado em 26/01/2024 e Laudo de avaliação emitido pela CODEM.

Referente à Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto, verifica-se que foi juntado o Ofício nº 044/2024 – GABS/DARM/SEMAD, pelo qual, na forma do que estabelece o Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, a SEMAD declara a inexistência de imóvel disponível no acervo da municipalidade que atendam as especificações da SEMEC, datado de 08/02/2024 e assinado pela Exma. Senhora Secretária Municipal de Administração, Jurandir Santos Novaes.

Assim, a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa cabe ao gestor por meio dos setores técnicos competentes, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público relativo ao objeto negocial buscado.

III.4 Do prazo de vigência e prorrogação do contrato de locação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021

O art. 106 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos 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.
Vejam os:

Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

§ 1º A extinção mencionada no inciso III do caput deste artigo ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.

§ 2º Aplica-se o disposto neste artigo ao aluguel de equipamentos e à utilização de programas de informática.

No caso em apreço, o setor demandante solicita o prazo determinado de 12 (doze) meses para celebração contratual da locação para guardar as embarcações pertencentes à SEMEC, tornando-se possível tal pleito, haja vista o disposto no artigo. 106 na Lei de Licitações.

Ressaltamos, por fim, a impossibilidade de realização de prorrogações automáticas, de modo que a cada prorrogação deverá ser firmado termo aditivo ao contrato, sendo imprescindível a autoridade competente atestar sobre a vantajosidade econômica.

É a fundamentação, passa-se a opinar.

IV. CONCLUSÃO

Ante todo o exposto, considerados aspectos de natureza eminentemente técnico jurídicos, entende-se que a instrução apresentada e a conjuntura jurídica do caso em apreço permitem a contratação por Inexigibilidade de Licitação com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e determinações do Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, pelo que submetemos os autos ao gestor, que no uso de seu poder discricionário, analisando a conveniência e oportunidade do ato, cabe a decisão quanto a autorização da contratação.

É o parecer, de natureza meramente opinativa, referente aos aspectos técnicos jurídicos da contratação, o qual se submete à superior apreciação da Exma. Senhora Secretária, deliberação e ulteriores encaminhamentos.

Belém-PA, 04 de março de 2024.

ADRIANA NEVES GOMES

Assessora Jurídica
AJUR/SEMEC

Visto e de acordo com os termos do **Parecer nº 0428/2024-AJUR/SEMEC**, o qual trata do Processo de locação para guardar as embarcações deste Órgão. Encaminhe-se ao Gabinete da Secretária.

Belém-PA, 04 de março de 2024.

JULIO MACHADO DOS SANTOS

Coordenador-AJUR/SEMEC