



Parecer nº 025/2025-PJMS

Assunto: Inexigibilidade de Licitação – Locação de Imóveis

Contratado(a): CARMELA SOUZA OLIVEIRA

**EMENTA: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.
LOCAÇÃO DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE.**

Vem, a esta Procuradoria Jurídica do Município, solicitação de parecer conclusivo acerca da possibilidade de se alugar, por inexigibilidade de licitação, imóvel para servir de sede ao Centro de Atenção Psicossocial (CAPS).

O Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 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;

A possibilidade da Administração Pública realizar locação de imóveis sempre se assemelhou mais com caso de inexigibilidade do que de dispensa de licitação – como era tratada na legislação revogada –, posto que, apenas aquele imóvel escolhido, tem o condão de possibilitar, à Administração, a execução dos serviços públicos necessários.

Os motivos que significaram a necessidade específica sobre o imóvel a ser alugado estão descritos no Estudo Técnico Preliminar e, posteriormente, no Termo de Referência.

Neste esteio, deve-se levar em consideração dois procedimentos padrões em processos de dispensa de licitação que impliquem em locação de imóveis. Um seria a justificativa acerca da essencialidade de tal imóvel à Administração e, outro, seria a comprovação de que o preço aferido pelo contrato está de acordo com a realidade mercadológica.

WS



O TCU já assentou tais entendimentos através dos acórdãos a seguir que, apesar de serem fundamentados na legislação revogada, adequam-se aos requisitos na NLL:

Dispensa de Licitação: necessidade de comprovação de que o imóvel a ser locado é o único que atende aos interesses da Administração Pública

Em representação feita ao TCU, foi noticiada possível irregularidade constituída na ausência de licitação e na inobservância dos princípios constitucionais da impessoalidade e da moralidade, quando da locação, com a utilização de recursos públicos da área de saúde, de imóvel de propriedade do cônjuge da ex-Prefeita do município de Guarabiras, na Paraíba. Ao examinar as razões de justificativa apresentadas pela responsável, a unidade técnica registrou o fato de o proprietário do imóvel locado ser esposo da então Prefeita de Guarabiras, ou seja, a Prefeitura havia locado um imóvel da própria Prefeita, por intermédio do esposo desta. Acresceu, ainda, que "o fato de eventualmente ter havido inabilidade no ato de contratação com dispensa de licitação, com inobservância das devidas cautelas de justificativa como previsto no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993 não conduz à exclusão da culpabilidade". Caberia, ainda na opinião da unidade técnica, até se discutir o dolo na utilização da dispensa de licitação, mas seria indubitável a ofensa a diversos princípios constitucionais, como o da legalidade, o que levaria à reprovação da conduta da ex-Prefeita. Citando precedente jurisprudencial, a unidade técnica anotou que "O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia". Assim, "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". Como, na espécie, haveria pelo menos outro imóvel que serviria ao intuito da administração municipal, não seria possível a utilização da hipótese do art. 24, inc. X, da Lei 8.666/1993, como fundamento da contratação direta. O relator, ao concordar com a unidade técnica, destacou, em seu voto, que "havia pelo menos outro imóvel com características semelhantes, que poderia servir de alternativa à locação", o que, portanto, leva à incorreção quanto ao procedimento de se dispensar a licitação com base no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993. Votou, em consequência, pela aplicação de multa à ex-prefeita, bem como pela expedição de determinação corretiva e de alerta ao município de Guarabira, a fim de que sejam evitadas ocorrências semelhantes em situações futuras. O Colegiado acolheu, por unanimidade, o encaminhamento sustentado pelo relator. Precedentes citados: Acórdão n.º 444/2008-Plenário. Acórdão n.º 5281/2010-1ª

Câmara, TC-030.588/2007-5, rel. Min. José Múcio Monteiro, 24.08.2010.



Dispensa de licitação para aquisição imóvel com base no art. 24, inc. X, da Lei 8.666/1993: é necessária a realização de apenas uma avaliação prévia

Representação ao TCU trouxe notícias a respeito de prováveis irregularidades na gestão do Conselho Regional de Farmácia do Estado do Rio Grande do Sul - (CRF/RS). Dentre elas, estaria a não realização de três avaliações de imóvel a ser adquirido pelo CRF/RS, tendo por fundamento o art. 24, inc. X, da Lei 8.666/1993, conforme, inclusive, houvera sido orientado mediante parecer da área jurídica do Conselho Federal de Farmácia. Todavia, para o relator, não se configurou irregularidade, uma vez que "o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93 prevê a realização de somente uma avaliação prévia do imóvel, o que foi cumprido". Assim, no ponto, votou pela improcedência da representação, no que foi acompanhado pelos demais membros do Colegiado. Acórdão n.º 549/2011-2ª Câmara, TC-033.844/2010-0, rel. Min-Subst. Augusto Sherman Cavalcanti, 01.02.2011

Desta forma, faz-se premente que seja enviada, ao Agente de Contratação, para que seja realizado o processo, a documentação do imóvel objeto do contrato e a avaliação do Engenheiro/Arquiteto responsável pelo Município para verificar o valor do aluguel.

Portanto, verifica-se que a possibilidade legal de se realizar locação de imóveis através de inexigibilidade de licitação que se funda, inicialmente, na demonstração, pela Administração, acerca da essencialidade do imóvel em questão e, também, pela comprovação de que o valor do aluguel está dentro da realidade mercadológica, não sendo necessárias 03 (três) avaliações, bastando apenas 01 (uma).

É o parecer, S.M.J.

Soure (PA), 19 de fevereiro de 2025.


Mateus Jacob Nunes Souto

Procurador do Município – OAB/PA 31.643

