

PARECER JURÍDICO

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS.
PARECER JURÍDICO SOBRE LOCAÇÃO DE IMÓVEL.
INEXIGIBILIDADE. POSSIBILIDADE. ARTIGO 74, INCISO V, DA
LEI Nº 14.133/21.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de emissão de parecer solicitado acerca do processo de locação do imóvel pretendido pela Secretaria Municipal de Administração e Planejamento - SEMAD, para o funcionamento da junta de serviço militar, posto de identificação, setor administrativo da correção e setor de organização de eventos institucionais da Prefeitura Municipal de Soure/PA, localizado na Travessa 15, entre as ruas 3 e 4, no Bairro Centro, ao custo mensal de R\$ 3.771,42 (Três mil setecentos e setenta e um reais e quarenta e dois centavos).

Consta nos autos que a necessidade da referida aquisição foi justificada no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência acostados aos autos.

Consta nos autos o Ofício do Secretário Municipal de Administração e Planejamento, Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico preliminar, Termo de Referência, Avaliação do Imóvel e indicação de disponibilidade orçamentária.

Por fim, foram enviados os presentes autos para esta Consultoria Jurídica, a fim de se lavrar parecer jurídico.

São os termos do relatório.

II – PARECER.

A Constituição Federal em seu art. 37, inciso XXI versa sobre a obrigatoriedade de procedimento licitatório para a realização de contratações por parte da Administração Pública, vejamos:

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.

Percebe-se que a Carta Magna concedeu a possibilidade de contratação sem a necessidade de procedimento licitatório, tal previsão está disposta nos art. 74 e 75 da lei nº 14.133/21.

A locação de imóveis do particular, por parte da Administração Pública é prevista no inciso V, do artigo 74, 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”.

Com efeito, é caso de inexigibilidade de licitação, contudo é necessário observar o §5º do artigo supra citado:

“§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.”.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a Administração não tenha outra escolha, ou seja, embora haja outros imóveis, é preciso mostrar que o imóvel em comento é o mais indicado para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento de Soure.

Portanto, percebe-se que não se pode tratar a aquisição ou aluguel de um imóvel de particular, para a Administração Pública, como uma mera dispensa de licitação.

Em análise a documentação existente nos autos, seja no processo principal, como nos autos vinculados, constata-se os seguintes documentos:

- Documento de Formalização da Demanda;
- Estudo Técnico Preliminar;
- Dotação Orçamentária informada;

- Relatório de Vistoria Técnica realizada no Imóvel em questão;
- Documentos e Certidões negativas do Proprietário do Imóvel;

Entende-se que a necessidade da celebração do contrato de aluguel está comprovada pelo fato da extrema necessidade de se manter os setores da junta de serviço militar, posto de identificação, setor administrativo da correção (voltado à retenção e liberação de animais de grande porte apreendidos em fiscalizações) e o setor de organização de eventos institucionais, conforme é descrita uma das características descritas no Termo de Referência.

Portanto, percebe-se que a proposta de apresentação do imóvel apresentada nos autos, localizado na Travessa 15, entre as ruas 3 e 4, bairro Centro, Soure-PA, parece atender as necessidades da Secretaria, por possuir divisões internas compatíveis com a finalidade pretendida, incluindo salas destinadas aos serviços mencionados, sanitários, depósito, salão multiuso e área externa ampla, além de estar em boas condições estruturais, com instalações hidráulicas, elétricas e de acessibilidade em conformidade com os padrões exigidos. Sua acessibilidade e centralidade garantem maior eficiência no atendimento à população e sinergia entre os setores.

Com efeito, o imóvel em questão parece se adequar as condições requeridas pela Secretaria Municipal de Administração e Planejamento – SEMAD, comprovando também, a necessidade no aluguel deste.

Ademais, é importante mencionar que consta nos autos, a Dotação Orçamentária informada, havendo, portanto, disponibilidade financeira para custear o novo aluguel.

Por tudo exposto, conclui-se que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado grande parte do cumprimento das condicionantes exigidas, através de visita técnica, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado, restando pendente apenas a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

III – CONCLUSÃO.

Por tudo exposto, opina-se, salvo melhor juízo, pela possibilidade de inexigibilidade de licitação, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, desde que seja apresentada a a certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.



Encaminhamos a V.S. os autos do processo para os devidos atos e para apreciação

Diante de todo o exposto,

É o Parecer. S.M.J.

Soure-PA, 13 de junho de 2025.

LAURO ALEXANDRINO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA
LAURO ALEXANDRINO
Assessor Juridico
OAB/PA nº 27.825