



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE AURORA DO PARÁ
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Parecer Jurídico – PROJUR-PGM/PMAP

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação Nº 6.2024-07 para locação de um imóvel destinado a aluguel social, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

INTERESSADOS: Comissão Permanente de Licitações; Gabinete da Prefeita;

Colenda CPL,

PRELIMINAR

EMENTA: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMOVÉL PARA ALUGUEL SOCIAL NO MUNICÍPIO DE AURORA DO PARÁ. LEI Nº 14.133/21. **PARECER FAVORÁVEL.** REQUISITOS ATENDIDOS. INTERESSE PÚBLICO.

Vieram os autos do departamento de licitações contratos, por meio da Comissão Permanente de Licitação – CPL, da Prefeitura de Aurora do Pará, solicitando análise jurídica quanto à viabilidade de locação do imóvel destinado a aluguel social, no Município de Aurora do Pará.

Constata-se que há laudo de vistoria do imóvel, informando que se encontra apto para o funcionamento, bem como demais documentos que indicam que está de acordo com o preço praticado usualmente no mercado, além de outros que atestam o interesse público. Após medidas internas, por força da legislação federal, vieram os autos para esta Procuradoria.

É o breve relatório. Passo a fundamentar:

Por força do dispositivo constitucional (XXI, art. 37, CF/88), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente dominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas na Lei nº 14.133/21, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Dentre as hipóteses legais de inexigibilidade de licitação encontra-se a **locação de imóvel** para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21), senão vejamos:



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE AURORA DO PARÁ
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

“Art.74. É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial:

(...)

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por inexigibilidade de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de licitação...”

(destaquei)

Portanto, assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de **locação de imóvel para o atendimento de aluguel social a pessoa vulnerável socialmente, seja ela a Sra. Letícia Ramos Santos, no município de Aurora do Pará**. Em tempo, passamos a análise dos requisitos para a legalidade de locação.

A possibilidade de inexigibilidade encontra guarida no fato de que a locação de imóvel não pode ser submetida à concorrência de mais de um fornecedor, uma vez que, em regra, o atendimento das necessidades específicas da Administração Pública se dá com a locação de imóvel específico com características próprias que irão atender às necessidades do Poder Público. Devem ser atendidos, portanto, os seguintes requisitos: **(a)** as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração Pública; **(b)** que haja avaliação prévia; e **(c)** que o preço seja compatível com o valor de mercado.

Segundo Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: **a)** necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; **b)** adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; **c)** compatibilidade do preço (do aluguel) com parâmetros de mercado.”

Noutro giro, vislumbramos no processo a **JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO, RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO**, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE AURORA DO PARÁ
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social de Aurora do Pará, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Igualmente, verifica-se a existência de laudo técnico, emitido por engenheiro civil, lotado do Município, profissional competente, atestando as condições físicas e estruturais do imóvel, bem como a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito (Compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local.

Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia à Administração, além de diligenciar visando comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

Assim, os citados requisitos à dispensa de licitação – a priori, restam satisfeitos, objetivando a **locação do imóvel em epígrafe análise**.

CONCLUSÃO

Portanto, considerando a fundamentação jurídica disposta acima; diante do interesse público devidamente justificado, e baseados nos princípios da necessidade, finalidade e na continuidade do serviço público, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa, esta Procuradoria manifesta-se pela **POSSIBILIDADE** de inexigibilidade para locação do imóvel objeto deste certame, com fundamento no **inciso V do Art. 74, Lei nº 14.133/21. É o parecer.**

Submeto-o à apreciação das autoridades superiores por ser o mesmo meramente opinativo.

Aurora do Pará, 02 de abril de 2024.

Renato da Silva Neris
Procurador-Geral do Município
Advogado OAB/PA nº 28.973