



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITÃO POÇO
PROCURADORIA MUNICIPAL DE CAPITÃO POÇO

Processo: 6.2024-021221

Interessado: Secretaria de Educação

Assunto: Análise jurídica acerca da viabilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel

Objeto: Locação de imóvel para funcionamento da creche Municipal CHAPEUZINHO VERMELHO- ZONA RURAL- SANTA LUZIA DO INDUÁ. Capitão Poço-PA.

I- RELATÓRIO:

Trata-se de solicitação de análise jurídica quanto à possibilidade de locação, por meio de contratação direta, de imóvel situado em SANTA LUZIA DO INDUÁ- ZONA RURAL. Capitão Poço-PA, destinado ao funcionamento da creche Municipal CHAPEUZINHO VERMELHO tendo em vista a inexistência de imóvel próprio e a necessidade urgente de garantir a continuidade e a eficiência dos serviços públicos prestados.

Consta nos autos manifestação exarado pelo Sr. Secretário de Educação, justificando a necessidade do imóvel supracitado, considerando que o imóvel satisfaz o interesse público, tendo em vista as suas características, tais como, localização, acesso, dimensão, condições determinantes para o caso em comento, apto a satisfazer as suas finalidades institucionais.

Vem-se por meio deste elucidar se foram observados todos os regramentos legais quanto aos procedimentos adotados. De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

Oportuno esclarecer que o exame deste órgão de assessoramento jurídico é feito nos termos do art. 53, I, II e 72, III da Lei Federal nº 14.133/2021, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação em si. Nada obstante, recomenda-se que a área responsável atente sempre para o princípio da impessoalidade, que deve



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITÃO POÇO
PROCURADORIA MUNICIPAL DE CAPITÃO POÇO**

nortear as compras e contratações realizadas pela Administração Pública, ainda com mais rigidez em se tratando de contratação direta, exceção à regra da licitação

Assim, vieram os autos à análise desta Assessoria Jurídica acerca da possibilidade legal de se proceder a contratação supra, nos termos do art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/21.

A demanda foi instruída com:

- Documento de Formalização de demanda com a Justificativa da área requisitante;
 - Termo de Referência;
 - Laudo de vistoria técnica do imóvel;
 - Declaração formal de inexistência de imóveis públicos disponíveis e levantamento de mercado que identificou a ausência de imóveis equivalentes nas imediações, o que evidencia a inviabilidade de competição.
 - Documentação contendo a descrição das condições gerais do imóvel;
 - Laudo de vistoria e avaliação, contendo valor locatício compatível com as características do bem;
 - Dotação Orçamentária;
 - Parecer da CPL.

É a síntese do relatório.

II- DO DIREITO:

Preliminarmente, deve-se salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe, com fins de prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar em questões afetas à conveniência e oportunidade dos atos praticados, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

A licitação, como se sabe, corresponde ao processo administrativo voltado à seleção da proposta mais vantajosa para a contratação desejada pela Administração Pública e necessária ao atendimento do interesse coletivo. A Constituição Federal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITÃO POÇO
PROCURADORIA MUNICIPAL DE CAPITÃO POÇO

estabelece como regra a obrigatoriedade de licitação para obras, compras, serviços e alienações da Administração Pública. Nesse sentido, dispõe o já conhecido art. 37, inc. XXI, do texto constitucional: "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, a qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações".

Assim, em se tratando das contratações feitas pelo Ente Público, deve-se observar a impessoalidade, a eficiência, a publicidade, a moralidade e a legalidade, de forma a se realizar qualquer contratação em vista de se despende o erário público da forma mais eficiente e que melhor atenda o interesse público, o que se consubstancia no alcance da proposta mais vantajosa.

No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais. Em análise aos autos remetidos para análise dessa assessoria, visam a realização de inexigibilidade de licitação, visando realizar o aluguel de imóvel, com fins servir as necessidades da Secretaria Municipal de Educação do Município de Capitão Poço/PA.

Nesse sentido, de acordo com a Lei Federal nº 14.133/21, poderá ser inexigível a licitação para contratação de obras, serviços, equipamentos e outros bens, nos termos do art. 72 Lei das Licitações, nos casos em que se tratar de compra ou locação de imóvel.

O dispositivo é cristalino ao indicar os documentos necessários para instruir o processo, 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITÃO POÇO
PROCURADORIA MUNICIPAL DE CAPITÃO POÇO

- 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.

Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Em que pese a 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.

A contratação direta por inexigibilidade de licitação encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial:

(...)

V – na contratação de imóvel cujas características de localização e adequação às necessidades da Administração sejam indispensáveis para o atendimento do interesse público.”

Trata-se de hipótese legal que excepciona o dever geral de licitar, desde que restem demonstradas de forma objetiva:

1. A inviabilidade de competição entre possíveis interessados;
2. A singularidade do imóvel, considerada sua localização, estrutura física e adequação às necessidades públicas;
3. A vantajosidade da contratação, comparada a outras opções de mercado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITÃO POÇO
PROCURADORIA MUNICIPAL DE CAPITÃO POÇO

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

§ 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.

Também, deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela edilidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITÃO POÇO
PROCURADORIA MUNICIPAL DE CAPITÃO POÇO**

do objeto comercial buscado. Não obstante, reforça-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público. Nos autos deste processo analisado, verificou-se que as autoridades competentes juntaram aos autos justificativa da singularidade do imóvel, avaliação prévia e certificação da inexistência de imóveis públicos vagos, atendendo ao §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021.

Não sendo de responsabilidade desta assessoria opinar quanto ao mérito administrativo destes documentos. Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo.

O objeto da presente dispensa, portanto, aparentemente enquadra-se na hipótese legal outrora referida. Cabe a administração pública, no entanto, verificar se a presente contratação atende aos requisitos elencados em lei. De forma didática, Marçal Justen Filho (2009) estabelece os seguintes critérios:

- 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 os parâmetros do mercado;

A justificativa fundamentada de necessidade da locação de imóvel, considerando as necessidades, e ainda, da ausência de imóvel dentro do acervo da administração pública capaz de atender plenamente ao solicitado, conforme declaração de inexistência de imóvel.

Outrossim, há avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo a comprovar a adequação aos valores dispostos no âmbito municipal, em vistas ao atendimento da legislação aplicável. Juntamente com o valor do imóvel é imprescindível que se comprove a inexistência de outro imóvel que atenda às necessidades da administração, fato que foi corroborado nos autos do processo, viabilizando as exigências para concretização da contratação direta que se intenta.

Desta forma, entendemos que a o procedimento cumpriu com as exigências previstas na legislação, para formalização do aluguel que se pretende, conforme laudo e pesquisa mercadológica.

Ressalta-se, contudo que consta pendente nos autos a juntada dos documentos do imóvel, como matrícula, certidões negativas e/ou outros documentos que



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITÃO POÇO
PROCURADORIA MUNICIPAL DE CAPITÃO POÇO

comprovem a regularidade e titularidade do imóvel. Recomenda-se, pois, a juntada de tais documentos, para o prosseguimento do feito, deixando consignado que a formalização do contrato ficará condicionada à juntada prévia da documentação exigida.

III- Do Entendimento:

Ante o exposto, após cumprida a ressalva consignada neste parecer, conclui-se, salvo melhor juízo, presentes os pressupostos de regularidade jurídica dos autos, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise da Assessoria Jurídica, podendo o processo produzir os efeitos jurídicos pretendidos, nos termos expostos no processo, com fulcro no art. 72 e art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21.

É o parecer.

Remetemos, assim, à deliberação do Ordenador de Despesas.

Capitão Poço/PA, 19 de dezembro de 2024.

Thiago Ramos do Nascimento

Assessor Jurídico

OAB/PA Nº. 15.502