

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE Oeiras do PARÁ
FUNDO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE Oeiras do PARÁ- FUNPREV
ASSESSORIA JURÍDICA

PARECER JURÍDICO Nº 2025/01.08.001-FUNPREV/AJUR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 001/2025-FUNPREV

INTERESSADO: CINTIA SAFIRA ANDRADE PANTOJA DA SILVA

OBJETO: Possibilidade de LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS localizado na Rua Prefeito Artêmio Araújo, nº 838, Bairro Centro, na cidade de Oeiras do Pará/PA, em vista a instalação e funcionamento da sede do Fundo de Previdência de Oeiras do Pará, atendendo as finalidades precípuas e inarredável do serviço público.

EMENTA: ADMINISTRATIVO, PROCEDIMENTO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, INCISO V, DO ART. 74, DA LEI Nº 14.133/21. PROSEGUIMENTO DO FEITO. POSSIBILIDADE.

1. RELATÓRIO

Tratam-se os autos do Processo Licitatório na modalidade Inexigibilidade de Licitação para a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS localizado na Rua Prefeito Artêmio Araújo, nº 838, Bairro Centro, na cidade de Oeiras do Pará/PA, em vista a instalação e funcionamento da sede do Fundo de Previdência de Oeiras do Pará, atendendo as finalidades precípuas e inarredável do serviço público.

1

Os autos foram instruí dos com os seguintes documentos: 1) Documento de Formalização de Demanda – DFD; 2) Declaração de inexistência de imóvel; 3) Termo de Referência; 4) Documentação referente ao imóvel; 5) Laudo Técnico de Avaliação; 6) Despacho da autoridade competente declarando a existência de recursos orçamentários; 7) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira; 8) Autuação; 9) Justificativa da contratação; 10) Minuta do Contrato.

2. FUNDAMENTAÇÃO

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública está prevista no Inciso V, do Art. 74, da Lei nº 14.133/2021, ou seja, é caso de inexigibilidade de Licitação.

Contudo, necessário observar os seguintes elementos, segundo a qual para que a Administração possa se utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, e imprescindível que observe dois pressupostos:

1) A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pelo órgão público;

2) Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE OEIRAS DO PARÁ
FUNDO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE OEIRAS DO PARÁ- FUNPREV
ASSESSORIA JURÍDICA

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades do órgão, em consonância com o termo de referência, constante nos autos.

Convém esclarecer, que com o advento da lei 14.133/2021, a locação de imóvel passou a ser expressamente uma possibilidade de inexigibilidade de licitação, *in verbis*:

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.

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) Comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) A escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação as necessidades do órgão, no que tange as condições de instalação e de localização;
- c) Demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Ademais, a solução pensada na Lei foi justamente a de permitir, frise-se por inexigibilidade de licitação e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado a existência de determinado bem que se adequasse as condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder publicar efetivar a contratação. Logo, nesse caso, o silêncio da norma deve ser interpretado de forma restritiva e não extensiva, de modo a empreender maior eficácia na sua aplicação e segurança na gestão dos recursos públicos.

Portanto, os raros e incomuns casos já enfrentados pelo Tribunal de Contas evidenciam que a tese aqui defendida, no sentido de que, em se tratando de edificação, a Administração deve orientar se para a escolha de um imóvel pronto e acabado, que possa atender plenamente as suas necessidades, e a melhor alternativa para resguardar o interesse público e alcançar o fim colimado pela norma, evitando, inclusive, riscos desnecessários na aplicação dos recursos públicos.

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE Oeiras do Pará
FUNDO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE Oeiras do Pará- FUNPREV
ASSESSORIA JURÍDICA

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. 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 localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

Ou seja, antes de se promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, esta compatível com o praticado no mercado, conforme atestado juntado aos autos.

É sabido que a contratação direta exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, e compulsório a existência do Termo de Autorização que será assinado pelo Ordenador de despesas. E obrigatório a publicação, além da Justificativa que embasa a dispensa de licitação. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da prestação do serviço. Além da previsão orçamentária, a qual já existe nos autos.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

3. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto e observado o valor a ser praticado na contratação que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, esta Assessoria Jurídica



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE OIRAS DO PARÁ
FUNDO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE OIRAS DO PARÁ- FUNPREV
ASSESSORIA JURÍDICA

manifesta-se pela POSSIBILIDADE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, para locação de imóvel para funcionamento da sede do Fundo de Previdência de Oeiras do Pará, com fundamento no inciso V, do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021, nos demais dispositivos atinentes a matéria, e por todo o exposto.

É o parecer. À apreciação superior.

Oeiras do Pará/PA, 08 de janeiro de 2025.

GERCIONE
MOREIRA
SABBA

Assinado de forma
digital por
GERCIONE
MOREIRA SABBA

GERCIONE MOREIRA SABBÁ
Advogado - OAB/PA 21.321