

PARECER

Inexigibilidade. Locação de imóvel. Processo Administrativo. Preço Compatível com o Mercado. Necessidade da Administração, Estruturação Insuficiente em face das demandas existentes. Artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Trata-se de solicitação de análise e emissão de parecer jurídico, formulada pelo Fundo Municipal de Assistência Social, referente à viabilidade de locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado ao funcionamento ao Cadastro Único - CadÚnico, localizado na Rua João Coelho da Luz, nº 60, Centro, na Cidade de Santa Filomena/PE.

De acordo com a Justificativa constante no Termo de Referência, a locação do imóvel justifica-se devido ao fato da Municipalidade não dispor de imóvel próprio na cidade com características necessárias para o funcionamento ao Cadastro Único - CadÚnico.

É o relatório, em síntese.

Passo ao opinativo.

A Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Há de se atentar, neste contexto, que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de licitação inexigível. Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável

o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado.

Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, 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. [...] (Grifo nosso).

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

“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 encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (Grifo nosso).”

Analisando cuidadosamente a espécie, observa-se que se enquadra ao procedimento inserto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, que dispõe sobre hipótese de inexigibilidade de licitação para a compra ou locação de imóvel destinado

ao atendimento das finalidades precípua 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.

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, tais como: avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Tendo em vista que o município não dispõe de imóvel próprio na cidade de Santa Filomena, com características necessárias ao funcionamento do Cadastro Único - CadÚnico, conforme documento de Declaração emitido pelo Fundo Municipal de Assistência Social, onde atesta que a municipalidade não dispõe de imóvel próprio para a locação do imóvel objeto deste parecer jurídico.

É oportuno destacar que o imóvel supracitado atende as disposições estabelecidas no Guia Nacional de Licitações Sustentáveis da CGU/AGU, que demonstra que a inclusão de critérios e práticas de sustentabilidade não ocorre unicamente no momento do procedimento licitatório. A sustentabilidade estará presente desde o planejamento da contratação, passando o procedimento da licitação e chegando até a execução e fiscalização do contrato e a gestão dos resíduos. Assim, as boas práticas de sustentabilidade deverão ser adotadas pelo locatário na utilização do imóvel locado, baseadas na otimização e economia de recurso e na redução da poluição ambiental, tais como: consumo responsável de energia elétrica e água.

Nesse cenário, constata-se que as necessidades de instalação e localização do órgão demandante condicionam à escolha do imóvel objeto da contratação, restando

presente, por conseguinte, a inviabilidade de competição, o que autoriza a inexigibilidade de licitação.

Ante o exposto, obedecidas as formalidades legais, **OPINO** pela possibilidade da contratação direta para locação do imóvel, tomando por base as disposições contidas no art.74, inciso V da Lei nº 14.133/21.

É o parecer.

Santa Filomena (PE), 05 de fevereiro de 2025.

JONATHAM BRYAN SILVA COELHO

Assessor Jurídico
OAB/PE n.º 39.632