

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 Educação, referente à viabilidade de locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, para ser utilizado pela Secretaria Municipal de Educação para dar funcionamento da extensão da escola Raimundo Lopes de Macedo, localizado na Rua Jorge Borges de Moura, s/nº, Distrito do Poço Comprido, 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 ser utilizado pela Secretaria Municipal de Educação para dar funcionamento a extensão da escola Raimundo Lopes de Macedo.

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).”

Analizando 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 precípuas 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 para ser utilizado pela Secretaria Municipal de Educação para dar funcionamento a extensão da escola Raimundo Lopes de Macedo, conforme documento de Declaração emitido pela Secretaria Municipal de Educação, 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), 22 de abril de 2025.

JONATHAM BRYAN SILVA COELHO

Assessor Jurídico
OAB/PE n.º 39.632