



ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

PARECER JURÍDICO 186/2024 – ASSEJUR-ICATU/MA

I – RELATÓRIO:

Trata o presente expediente de solicitação de análise jurídica acerca do procedimento de contratação direta, fundamentada no artigo 74, inciso V da Lei 14.133/2021, para locação de imóvel para fins não residenciais visando instalação da Escola Municipal São Francisco, localizada no Povoado Sertãozinho, /Icatu-MA.

Consta no Laudo de Avaliação do Imóvel, que o imóvel possui condições e instalações ideais para ao fim que se pretende, uma vez, que a Secretaria não dispõe de imóvel para alocar a respectiva escola municipal, além de ser um local de fácil acesso e localização.

A contratação foi devidamente justificada a ser realizada pelo período de 04 (quatro meses), com início a partir da assinatura do contrato, pelo valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Dentre os documentos que constam dos autos, citamos:

- a) Abertura do processo administrativo visando a locação de imóvel para fins não residenciais.
- b) Certidão sobre a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à locação de imóvel, conforme artigo 75, V da Lei 14.133/2021;
- c) Laudo e parecer técnico – Engenheiro Civil;
- d) Documentos do Locador (a);
- e) Declaração de domínio útil;
- f) Proposta de preços;
- g) Justificativa da locação;
- h) Certidão de Disponibilidade Orçamentária e Adequação Orçamentária e Financeira;
- i) Minuta do Contrato.

II – ANÁLISE JURÍDICA

A inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóveis é uma das hipóteses previstas no artigo 74 da Lei 14.133/2021. Essa modalidade de contratação é justificada quando as características específicas do imóvel, tanto em termos de instalações quanto de localização, tornam sua escolha necessária e singular, não havendo possibilidade de competição entre diferentes imóveis.

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.

Essa situação ocorre quando o imóvel em questão apresenta particularidades que o tornam único e imprescindível para atender às necessidades da administração pública. Isso pode incluir aspectos como infraestrutura física especializada, localização estratégica, adequação às especificidades do serviço a ser prestado, entre outros fatores relevantes.

Por exemplo, em casos em que a administração pública necessita de um imóvel para sediar um órgão público, uma escola, um hospital ou qualquer outro serviço de atendimento à população, a escolha do imóvel pode depender de critérios específicos, como acessibilidade, capacidade de infraestrutura elétrica e hidráulica, proximidade de áreas de interesse público, entre outros.

Nessas circunstâncias, a realização de um processo licitatório comum poderia ser inviável ou inadequada, uma vez que não haveria concorrência entre os imóveis disponíveis que atendessem às exigências técnicas e de localização estabelecidas pela administração pública.

Portanto, a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel nessas condições visa garantir que a administração possa selecionar o imóvel mais adequado às suas necessidades, assegurando eficiência na prestação dos serviços públicos e atendendo ao princípio da economicidade, uma vez que se evita a realização de um procedimento licitatório sem competição efetiva.

A Administração providenciou a avaliação prévia do imóvel comprovando a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado. A avaliação deve necessariamente anteceder a firmação do negócio avençado, o que no presente caso configura-se a locação, pois sem avaliação prévia não há como aferir o preço praticado no mercado.

Ademais, conforme lembra Marçal Justen Filho: é necessário constar no processo os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra forma. Para Diógenes Gasparini, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torna-lo um 'bem singular', nas palavras do autor:

[...] quando, por exemplo. A natureza do serviço exige do imóvel onde será instalado certas características (altura do pé direito, natureza da construção), tanto quanto o é a localização (próximo a um serviço já instalado), por exemplo. Com essa indicação a Administração Pública torna o bem singular; não há outro bem que possa atender aos seus reclamos, e em razão disso pode-se comprá-lo ou locá-lo sem licitação. A hipótese só prestigia a entidade que, em tese, está obrigada a licitar. Quando compradora ou locatária. Quando vendedora bem imóvel, a disciplina é a estatuida no art. 17, do Estatuto Federal Licitatório e quando locadora, a regra é a licitação, dado que seu bem pode interessar a mais de uma pessoa, salvo a hipótese da alínea 'f' do inciso I desse artigo.



Cabe ainda destacar que o TCU (Tribunal de Contas da União) costuma exigir que a administração realize uma análise prévia e criteriosa do imóvel a ser locado, avaliando sua adequação às necessidades da administração, seu estado de conservação, os custos de adaptação, entre outros aspectos relevantes. Essa análise deve ser documentada e disponibilizada para consulta pública, garantindo a transparência e a prestação de contas no processo de locação do imóvel. Requisito igualmente cumprindo, consoante se observa nos autos do processo administrativo.

Outro ponto importante é a verificação da compatibilidade dos valores praticados no contrato de locação com os valores de mercado. O TCU costuma avaliar se os valores pagos pela administração estão de acordo com os praticados no mercado imobiliário, evitando assim possíveis sobrepreços ou irregularidades. Neste ponto, cabe destacar que a Administração preencheu o requisito.

Em suma, o entendimento do TCU sobre a inexigibilidade de licitação para locação de imóveis é guiado pela necessidade de garantir a legalidade, a economicidade e a eficiência na utilização dos recursos públicos, assegurando que a escolha do imóvel seja feita de forma transparente, justificada e em conformidade com os princípios constitucionais e legais.

De acordo com as informações e documentos trazidos aos autos, e ainda consoante as determinações contidas no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, o procedimento licitatório que se pretende realizar está regular e apto para sua formalização.

2 - Da Minuta do Contrato:

O artigo 92 da Lei 14.133/2021 trata das cláusulas importantes que devem estar presentes nos contratos administrativos celebrados pela administração pública. Essas cláusulas são essenciais para garantir a legalidade, a transparência e a eficiência na execução dos contratos, bem como para estabelecer os direitos e deveres das partes envolvidas. Abaixo, destaco algumas das principais cláusulas que podem ser encontradas nos contratos administrativos:

1. **Objeto do contrato:** Deve descrever de forma clara e precisa o objeto do contrato, ou seja, o que será fornecido, prestado ou executado pela contratada.
2. **Prazo de execução:** Estabelece o período de vigência do contrato e o prazo para a realização das atividades ou entrega dos produtos/serviços contratados.
3. **Preço e condições de pagamento:** Define o valor a ser pago pela administração pública à contratada, bem como as condições e os prazos de pagamento.
4. **Garantias:** Pode prever a exigência de garantias por parte da contratada, como caução, fiança bancária ou seguro-garantia, para assegurar o cumprimento das obrigações contratuais.
5. **Responsabilidades das partes:** Estabelece os direitos e deveres da administração pública e da contratada, incluindo obrigações de fornecimento, qualidade dos produtos/serviços, prazos de entrega, entre outros.
6. **Penalidades:** Prevê as sanções aplicáveis em caso de descumprimento das obrigações contratuais, como multas, rescisão do contrato ou aplicação de outras medidas previstas em lei.



7. **Alterações contratuais:** Regulamenta os procedimentos para realização de eventuais alterações no contrato, como prorrogação de prazos, modificação de valores ou inclusão de novos serviços.
8. **Subcontratação:** Estabelece as condições e os limites para a subcontratação de parte ou totalidade do objeto do contrato por parte da contratada.

Essas são algumas das cláusulas importantes que podem estar presentes nos contratos administrativos, conforme estabelecido pelo artigo 92 da Lei 14.133/2021. É fundamental que tais cláusulas sejam redigidas de forma clara, objetiva e em conformidade com a legislação aplicável, garantindo assim a segurança jurídica e a eficácia na execução dos contratos pela administração pública.

Na minuta do contrato em epígrafe, se fazem presentes todas as cláusulas exigidas pela legislação.

III - CONCLUSÃO

Isto posto, abstenho-nos da apreciação dos aspectos inerentes à conveniência e oportunidade, opinando pela formalização do processo de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.

Destaco competir a esta Assessoria, nos termos do parágrafo único do art. 53 da Lei 14.133/2021, prestar assessoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos, reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente. Tampouco cabe a esta Assessoria examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira. Ademais, destaco que a presente manifestação apresenta natureza meramente opinativa e, por tal motivo, as orientações apresentadas não se tornam vinculantes para o gestor público, o qual pode, de forma justificada, adotar orientação contrária ou diversa daquela emanada por esta Assessoria. Ou seja, o presente opinativo apresenta natureza obrigatória, porém não vinculante.

É o parecer s.m.j

Icatu/MA, 28 de agosto.


KACIARA BALDÊS MORAES
(Assessora Jurídica)
OAB/MA 10.270