PARECER JURÍDICO

CONSULENTE: A Secretaria de Educação de Cupira/PE.

CONSULTA: Questiona acerca da possibilidade legal sobre a locação de imóvel para o funcionamento do almoxarifado da Secretaria de Educação, localizado na Rua Reverendo Júlio Leitão de Melo, n°75, Bairro Moacir Soares Município de Cupira/PE, nos termos do art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/21.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LEI 14.133/21. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. NECESSIDADE DE INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. - **INTELIGÊNCIA DO ART. 74, V. PROCESSO N°027/2025. INEXIGIBILIDADE N°013/2025/FME.**

O presente parecer jurídico emitido por este Assessor Jurídico tem o intuito de assessorar e esclarecer com maior precisão técnica os demais órgãos da Administração sobre questões de sua alçada. Insta oportunizar que a oportunidade e a conveniência não integram nossa margem de apreciação, posto tratar-se de órgão consultivo com atribuições técnico-jurídicas.

Destarte, emitimos o presente parecer, ressaltando sempre que o exame dos motivos determinantes do ato em análise cabe a Autoridade Superior, para quem devem os autos serem remetidos, com fins de verificar a oportunidade e conveniência.

Ressalte-se que os pareceres emitidos por este Assessor Jurídico são dotados de caráter opinativo, relatando a lei e suas especificações e nada outorgando os atos da autoridade competente, motivo pelo qual serão remetidos os documentos que instruem as consultar formuladas, para chancela.

RELATADOS OS FATOS. PASSO A OPINAR.

Primeiramente, destaco competir a este Consultor Jurídico, nos termos do inciso III do artigo 72, da Lei Federal 14.133/2021, prestar consultoria 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 consultoria 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 Consultoria Jurídica.

O Poder Público para exercer suas funções precisa prestar exatas contas à coletividade sobre aquilo que administra, assim sendo, a lei vincula que previamente à contratação de um serviço,

Empresarial Maurício de Nassau Trade Center
Av. Oswaldo Cruz, 217 – Sala 602, 6° andar
Maurício de Nassau / Caruaru - PE
thomazmoura@outlook.com.br
(81) 9 99673-6441

obra, compra, dentre outros, deverá ser efetivada uma licitação com finalidade de escolher a melhor oferta para servir a coletividade.

A Lei de Licitações e Contratos Administrativos previu no seu artigo 74, alguns casos em que a licitação pode ser inexigível, dentre eles encontra-se o inciso V que aborda a questão da locação de imóvel.

> "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.**

Diante do exposto pelo Diploma Legal observar-se que se torna imprescindível à presença dos requisitos, para que se possa ser concretizado a inexigibilidade de licitação, os quais serão relatados individualmente abaixo:

1 - O IMÓVEL LOCADO DEVERÁ ATENDER AS FINALIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO, DE SORTE QUE A INSTALAÇÃO E LOCALIZAÇÃO CONDICIONEM A SUA ESCOLHA.

A escolha do imóvel deve ser objetiva, corroborada de fundamentos que a embasem, merecendo um cuidado bastante apurado no que tange a motivação do ato decisório da Administração que determinar a locação em cada caso concreto, afinal, a Administração deve justificar não apenas a presença dos pressupostos de inexigibilidade de licitação, mas também indicar os fundamentos da escolha.

Nesta mesma linha de raciocínio salienta Marçal Justen Filho que "merece destaque à necessidade de motivação do ato decisório da Administração. Ao optar por um determinado sujeito, excluindo a contratação de terceiros, deve-se indicar os fundamentos da decisão. Em todos os casos, atribuição de competência discricionária não se confunde com liberação de motivação nem autoriza prevalência de motivos meramente subjetivos. Aliás, muito ao contrário, a competência discricionária demanda justificativas muito mais exaustivas e minuciosas do que a prática de ato vinculado".

É sabido que a realização da licitação é a regra, e a inexigibilidade a exceção, de forma que a ausência do certame apenas se justifica se, além de estar prevista legalmente como passível de inexigibilidade, a licitação formal seja impossível ou mesmo frustrante ao melhor atendimento do interesse da coletividade. Uma vez definido o cabimento ou não da contratação direta cabe, ainda, a Administração, a pesquisa pela melhor solução, tendo sempre por norte os princípios que regem o Direito Administrativo.

Ressaltamos reiteradamente a necessidade de observância de todos estes requisitos legais ante a previsão de penas aplicáveis aos administradores, previstas na Lei 14.133/2021, que estabeleceexpressamente em seu art.337-E, *que*:

Contratação direta ilegal

Empresarial Maurício de Nassau Trade Center
Av. Oswaldo Cruz, 217 – Sala 602, 6° andar
Maurício de Nassau / Caruaru - PE
thomazmoura@outlook.com.br
(81) 9 99673-6441

Art. 337-E. Admitir, possibilitar ou dar causa à contratação direta fora das hipóteses previstas em lei:
Pena - reclusão, de 4 (quatro) a 8 (oito) anos, e multa.

Tal posicionamento ressoa na jurisprudência do Tribunal de Contas da União, a saber:

9.6. alertar a [...] que, doravante, caso haja a necessidade da locação de imóvel destinado a acomodar os profissionais de saúde que prestam serviços ao município, realize procedimento licitatório ou, em caso de dispensa prevista no art. 24, inciso X, da Lei ne 8.666/1993, autue processo correspondente, em que fique bem definida a **situação de excepcionalidade e característica única do imóvel e a impossibilidade de competição.** (Acórdão 5281/2010 – 1ª Câmara) sublinhamos

---

ANÁLISE
11. Preliminarmente, cabe registrar, caso a Administração Pública figure como locatária, a possibilidade de contratação direta com base no inc. X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, que somente deve ser realizada nas situações excepcionais expressamente previstas em lei.
12. Por conseguinte, **caso exista mais de um imóvel que atenda às necessidades da Administração, estarão presentes os pressupostos da competição, impondo-se a licitação**, como adverte Marçal Justen Filho:
[...]
(Acórdão 1127/2009 - Plenário) – sublinhamos

1.5. Determinações:
1.5.1. ao [...] que realize o devido procedimento licitatório, ao proceder à compra ou à locação de imóvel, e somente utilize o art. 24, inciso X, da n. Lei n. 8.666/1993, quando identificar um imóvel específico cujas instalações e localização evidenciem **que ele é o único que atenda o interesse da administração**, fato que deverá estar devidamente demonstrado no respectivo processo administrativo;
(Acórdão 3461/2009 – 1ª Câmara) – sublinhamos

O que se pretende expor é que, antes de promover a contratação direta, deve-se comprovar a inexistência de outro imóvel que satisfaça as necessidades da Administração, ou seja, deverá o departamento interessado pela locação informar o porquê da preferência daquele determinado imóvel, haja vista que se uma vez verificado a existência de dois (ou mais) imóveis que atendem aos reclamos da Administração, impõe-se a realização do certame, afinal, a figura da licitação dispensável não implica em mera inexigência legal, mas sim a situação em que há impossibilidade de ser atendido o interesse público de forma mais satisfatória.

Compete informar que, em se tratando de locações, a ausência de licitação deriva, da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Daí a importância de estarem devidamente especificadas as características do mesmo, tais como: localização, dimensão, edificação, destinação etc.

Empresarial Maurício de Nassau Trade Center
Av. Oswaldo Cruz, 217 – Sala 602, 6° andar
Maurício de Nassau / Caruaru - PE
thomazmoura@outlook.com.br
(81) 9 99673-6441

2 – O VALOR A SER PAGO PELA LOCAÇÃO DEVERÁ SER COMPATÍVEL COM OS PARÂMETROS DO IMÓVEL LOCADO.

O administrador ao realizar qualquer contratação deverá assegurar-se de que aquela é a que melhor atende ao interesse público. Seja no que tange ao valor da contratação, seja referente aos demais aspectos.

A validade da contratação dependerá da verificação da razoabilidade do preço de forma que não se admite, em hipótese alguma, a justificativa perante um valor desarrazoado. Assim, é imprescindível a verificação da compatibilidade do preço exigido com aquele praticado no mercado, sendo vedado pagar valor superior ao habitualmente aplicado em imóveis similares. Esta atribuição poderá ficar sob a égide do departamento de avaliação de imóveis, o qual responsabilizar-se-á pela concessão do valor do imóvel pretendido pela Administração.

3 – O PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DEVERÁ ESTAR COMPOSTO COM TODA A DOCUMENTAÇÃO DO LOCADOR, BEM COMO AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Uma vez satisfeitos os pressupostos legais, as condições são propícias à abertura do processo de inexigibilidade, nunca sendo exaustivo interpor que a contratação direta deve se submeter a um procedimento administrativo, afinal a ausência de licitação não equivale à contratação informal. Muito ao contrário, é exigida uma série de providências, em que a observância das etapas e formalidades é imprescindível.

É cediço que a titularidade do imóvel normalmente se comprova com o título de propriedade registrado no registro de imóveis, contudo, no caso em apreço não há obrigatoriedade da escritura do imóvel, pois a Lei de Licitações não apresenta a escritura pública do imóvel como requisito da inexigibilidade de licitação. Entretanto, é exigido que o locador tenha a posse direta do imóvel.

Ademais, é de palmar relevância interpor que o processo também deverá estar composto com Laudo de Avaliação, requisito previsto no texto da lei, sendo o mesmo elaborado por técnico competente para tal, com o intuito de determinar o valor comercial do imóvel, em que devem ser observados no mercado, imóveis, em áreas de mesmo potencial, dimensões, topografias similares, etc.

Sobreleva registrar que a avaliação deve anteceder à locação, e que a inobservância de tal dispositivo pode acarretar penalidades a serem aplicadas pelas Cortes de Contas, posto que, sem a prática de tal formalidade, não há como aferir o preço praticado no mercado.

Por fim, convém abordar o fato de que a locação firmada entre a Administração Pública e o particular é um contrato administrativo atípico, pois além de ser regido pela Lei Federal nº14.133/21, também deverá seguir as regras gerais de locação.

Sobretudo, convém mencionar que além dos levantamentos acima mencionados deverão ser certificados no processo as exigências estabelecidas no art. 74, §5ª da Lei Federal nº14.133/21, que assim exige:

Empresarial Maurício de Nassau Trade Center
Av. Oswaldo Cruz, 217 – Sala 602, 6º andar
Maurício de Nassau / Caruaru - PE
thomazmoura@outlook.com.br
(81) 9 99673-6441

§ 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.

Deste modo, a administração deve certificar se existem no patrimônio pertencente no Município imóvel que atende as finalidades

Ressalta-se, que a responsabilidade pelos atos administrativos é de competência da Unidade Gestora Contratante, atribuindo a Coordenadoria de Licitação, apenas o arquivamento dos autos e numeração de Processo Administrativo.

Destarte, ante o que foi amplamente exposto, sob o pálio do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21 e, norma que rege a matéria em apreço, deve ser realizada, desde que o contrato a ser celebrado seja fiel a todas as condições preestabelecidas no que foi exposto, formalizado com observância aos rigores da lei e aos cuidados do Setor de Licitações, órgão incumbido do procedimento, que deverá juntar aos autos os documentos ensejadores da conduta vinculada no art. 74, inciso V, §5ª, e obedecer aos procedimentos formais previstos na lei específica para formalização do processo. Seja o presente remetido para o Excelentíssimo Senhor Gestor, para análise e decisão final.

É o Parecer, salvo melhor juízo.
Cupira (PE), segunda-feira, 24 de março de 2025.

THOMAZ DIEGO DE MESQUITA MOURA
ADVOGADO – OAB|PE Nº 37.827

PAULO GONÇALVES DE ANDRADE
ADVOGADO – OAB|PE Nº 46.362

Empresarial Maurício de Nassau Trade Center
Av. Oswaldo Cruz, 217 – Sala 602, 6º andar
Maurício de Nassau / Caruaru - PE
thomazmoura@outlook.com.br
(81) 9 99673-6441