



PARECER JURÍDICO

Nº
067/2024**PROCESSO ADMINISTRATIVO:** nº 026/2024;**MODALIDADE:** Inexigibilidade nº 004/2024;**INTERESSADO(A):** Município de Cupira/PE – Prefeito: Sr. José Maria Leite de Macedo; Secretária de Educação – Secretária: Josefa Maria dos Santos;**DO OBJETO:** Locação de imóvel medindo 300m², térreo, em alvenaria, localizada na Rua João Pereira de Lima, nº 07, Cruzeiro, na cidade de Cupira/PE, para instalação provisória da Escola Municipal João Ayres Pequeno Nogueira, cujas necessidades de instalação e localização atendem as finalidades precípua da Administração Pública;**EMENTA:** Direito administrativo. Lei nº 14.133/2021. Inexigibilidade de licitação. Locação de imóvel urbano. Parecer favorável a celebração do contrato de locação.

I – DO RELATÓRIO

1. Trata-se de consulta encaminhada a essa assessoria jurídica, para análise e emissão de parecer jurídico atinente ao procedimento administrativo na modalidade INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, cujo objeto é a locação de imóvel para funcionamento provisória da Escola Municipal João Ayres Pequeno Nogueira.
2. A presente manifestação tem por objetivo esmiuçar requisitos e ponderações a respeito da celebração de contrato de locação pelo município de Cupira/PE, através da secretária de educação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.
4. Eis o relatório. Passa-se à análise jurídica.

II – DA ANÁLISE JURÍDICA

1. Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e

Edinaldo Gregório dos Santos Filho
OAB/PE: 33.103
ADVOGADO



quanto à outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

2. A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.

3. Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

III – DA FUNDAMENTAÇÃO

1. O Processo Administrativo de Inexigibilidade De Licitação cujo objeto é a locação de imóvel para instalação provisória da Escola Municipal João Ayres Pequeno Nogueira, cujas necessidades de instalação e localização atendem as finalidades precípuas da Administração Pública.

2. *A priori*, a Constituição Federal de 1988, em capítulo reservado aos Princípios Gerais da Atividade Econômica, notadamente em seu art. 175, condicionou a prestação de serviços públicos à realização de prévio procedimento licitatório.

3. De outro lado, a própria Carta Magna, em capítulo destinado à Administração Pública, ressalva casos em que a legislação infraconstitucional confere ao Poder Público a faculdade de contratar sem a necessidade de tal procedimento, conforme se depreende do inciso XXI do art. 37, abaixo transcrito:

Art. 37. Omissis [...]

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.



4. A lei nº 14.133/2021, excepcionou, em seu art. 75, inciso V, a regra para a presente licitação por procedimento de inexigibilidade, ora em razão de situações de flagrante excepcionalidade, onde a licitação, em tese, seria possível, entretanto, pela particularidade do caso, o interesse público a julgaria inconveniente, como é o caso da presente inexigibilidade, tendo em vista que só um imóvel atendeu as necessidades ora perquiridas pela Secretaria Municipal de Educação do Município de Cupira/PE, vejamos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I- Aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II- contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III- contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

IV- objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

V- aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

5. O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, que é o caso em tela, visto que só o imóvel presente no processo dispõe das características almeçadas para suprir o interesse público.

6. Além disso, a referida Lei, através do seu § 5º do art. 74, pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, vejamos:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação previa 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.

7. Portanto, na leitura do ora supracitado, vemos a necessidade da administração pública de observar alguns requisitos para o seguimento do presente feito, esmiuçadas abaixo:

8. Com relação ao Inciso I, do referido artigo, constam nos autos da presente inexigibilidade todas as qualificações do imóvel a ser locado, tais como: avaliação do bem, estado de conservação, custos em gerais, inclusive, de adaptações, as necessidades de utilização e o prazo de amortização dos investimentos.

9. No que se refere ao Inciso II, do mencionado artigo, estão presentes nos autos do processo, a certificação de não existência de imóveis públicos disponíveis para locação nas mesmas qualidades/especificações do galpão que constam nos autos, ou seja, apenas o imóvel ora previamente selecionado atende o objeto do termo de referencia, concluindo portanto, somente o mesmo, atender as necessidades pleiteadas pela administração pública.

10. Por fim, em relação ao Inciso III, vemos, portanto, que constam nos autos as justificativas que demonstram as qualidades do imóvel ora perquirido, tais como: Preço, localização, tamanho, e as demais configurações que já existem no imóvel, que inclusive atende muito bem os requisitos pleiteados pela Secretaria Municipal de Educação do Município de Cupira/PE, no que se refere a instalação provisória da Escola João Ayres Pequeno Nogueira.

11. Com efeito, percebe-se que o objeto da presente contratação não se trata de um serviço geral, onde qualquer imóvel satisfaria as necessidades da administração.

12. Trata-se, sim, de demanda especializada, cuja o caminho da futura celebração do contrato está devidamente justificado, dado a particularidade do interesse público nesse caso específico.

IV - DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando a documentação e justificativa apresentada pela secretaria de administração, bem como, a natureza do objeto a ser contratado pela via direta, e o atendimento ao que dispõe a legislação que rege a matéria, ressalvado os aspectos técnicos/econômicos, e os relativos à conveniência e oportunidade, que extrapolam a competência deste órgão de assessoramento jurídico, opina-se pela **viabilidade jurídica da inexigibilidade da licitação pretendida, com fulcro no artigo 74, inciso v, da Lei nº 14.133/2021**, para celebração do contrato de locação do imóvel localizada na Rua João Pereira de Lima, nº 07, Cruzeiro, na



cidade de Cupira/PE, térreo, em alvenaria, com o Sr. Joseildo Alves de Souza, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 2916357 – SSP/PE, e do CPF nº 439.061.504-10, residente e domiciliada na Av. Etelvino Lins nº 103, Bairro/Centro, Cupira/PE, CEP: 55.460-000, seu respectivo proprietário.

Salvo melhor juízo,

É O PARECER.

Cupira/PE, 22 de abril de 2024.


Edinaldo Grigório dos Santos Filho
Assessor Jurídico do Município
OAB/PE 33.123