



Processo Administrativo
Inexigibilidade de Licitação
Assunto: Locação de Imóvel

PARECER JURÍDICO

I – RELATÓRIO

A Fundação de Ensino Superior de Goiatuba-GO (FESG/UNICERRADO), pretende promover a locação de imóvel destinado ao funcionamento do laboratório multidisciplinar dos cursos de Agronomia, Engenharia Civil, Medicina e Medicina Veterinária da FESG/UniCerrado.

O processo para locação de imóvel pretendida pela FESG/Unicerrado pode ocorrer por inexigibilidade de licitação, mediante a instauração de procedimento administrativo, nos termos do Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21, desde que observadas a singularidade do imóvel nos interesses interpostos pela administração, inviabilizando a competição.

É o relatório.

II - DO CARÁTER OPINATIVO DO PRESENTE PARECER JURÍDICO

Antes de se adentrar ao mérito do presente ato, urge registrar que a condução da análise técnico jurídica está prevista legalmente como sendo uma das funções inerentes à prática da advocacia, conforme se abstrai do disposto ao Artigo 2º, §3º da Lei Federal Nº 8.906/94 - Estatuto da Advocacia e da OAB, que estabelece a inviolabilidade dos atos e manifestações dos advogados, no exercício da profissão, observando os limites da lei.

Desta forma, para a legal confecção do presente instrumento, resta pertinente ser observada a existência de isenção do profissional, dado o seu caráter opinativo, visto que este respectivo parecer jurídico considera e preza pela liberdade e discricionariedade administrativa do responsável gestor e ordenador de despesas, podendo estes seguirem ou não a opinião técnica emitida, segundo os aspectos de conveniência e finalidade.

III – FUNDAMENTAÇÃO

Prima facie, cabe registrar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, dos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, incumbe a este procurador, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, demonstrando e recomendando os requisitos a serem atendidos, não lhe competindo imiscuir-se na conveniência ou na oportunidade dos atos praticados no âmbito desta Administração Municipal, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

Em relação aos aspectos alheios à seara jurídica, parte-se da premissa de que os órgãos e servidores competentes para a sua apreciação detêm os conhecimentos específicos



necessários e os analisaram adequadamente verificando a exatidão das informações constantes dos autos e atuando em conformidade com suas atribuições.

Mister alertar ainda a responsabilização solidária do agente público em caso de constatação de prejuízo ao erário na hipótese de verificação dolo, fraude ou erro grosseiro por contratação direta indevida, prevista no art. 73 da NLLC.

No mérito, anotamos que a Constituição Federal em seu artigo 37, inciso XXI e a Lei de Licitações e Contratos traz como regra a obrigação de realizar o procedimento licitatório antes da contratação de bens e serviços pela Administração Direta e Indireta, bem como pelas demais entidades controladas direta e indiretamente pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, conforme expressamente se observa do art. 1º, parágrafo único da lei supramencionada.

A licitação rege-se pela Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021 ou pela Lei nº 8.666/93 e tem como princípios balisares a legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável.

O instituto da licitação surgiu com a finalidade de atender aos princípios constitucionais do direito administrativo, como legalidade, probidade administrativa, isonomia, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade, vinculação ao instrumento convocatório e julgamento objetivo - que norteiam toda a legislação que trata das licitações no Brasil.

Ocorre que a própria Constituição da República admite que a realização de disputa não deva ser seguida de forma absoluta, dispondo a Nova Lei de Licitações e Contratos - Lei Federal nº 14.133/21 sobre os casos excepcionais em que a Administração poderá contratar sem a necessidade do rigorismo licitatório. A estes casos, ela se refere quando permite em seus artigos 74 e 75 que a licitação poderá ser inexigível e dispensável, respectivamente, diante da conveniência e oportunidade do gestor municipal.

Na inexigibilidade de licitação, a competição é inviável e a Nova Lei de Licitações previu um rol exemplificativo em seu art. 74. Já a dispensa verifica-se quando, apesar de possível a competição por meio de licitação, esta é dispensável nas hipóteses taxativamente previstas no art. 75, ambos dispositivos do citado diploma legal.

Pode-se vislumbrar-se da Nova Lei de Licitações que a hipótese de locação de imóvel pela Administração Pública, demonstrado o interesse público envolvido, deixou de ser dispensável no âmbito da licitação, para ser declarado inexigível, desde que observados todos os requisitos emanados pela Lei nº 14.133/2021.

Ateste-se, para o que dispõe o Art. 74, em seu inciso V da Lei 14.133/21:



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. (gn)

Veja-se que para a locação de imóvel a administração deverá atentar, no todo, pelas características de instalações e de localização que atendam sua finalidade precípua, o que deve ser devidamente demonstrado no feito de forma cabal.

Neste contexto, além do estabelecido acima para efetiva locação de imóvel, a Lei nº 14.133/2021 determina os requisitos à contratação, que assim é redigido em seu §5º:

Art. 74. (...)

§ 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.

A Administração Pública deve demonstrar ainda, nos autos do processo da contratação *built to suit*, que a opção pela locação sob medida mostra-se, sob quaisquer circunstâncias, mais favorável economicamente do que a adoção de outras ações institucionais, tais como a realização de reforma para adequação de imóvel preexistente, próprio ou de terceiro, ou mesmo a realização de obra pública destinada à construção de prédio novo, em terreno da própria Administração.

Nesse mesmo sentido, Marçal Justen Filho, pág. 310, nos expõe acerca do tema:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.”

Nestes termos, cabe a gestão da FESG/UNICERRADO, demonstrar a efetiva singularidade do imóvel a ser locado de acordo com seus interesses, inviabilizando qualquer competição com outros imóveis preexistentes que atendam da mesma forma o interesse público, com supedâneo no artigo 74, inciso V e §5º da Lei nº 14.133/2021 para que se possa ser efetuada a contratação direta.



A. DA FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO

A autoridade responsável deverá justificar a necessidade de locação de imóvel neste Município, solicitando na oportunidade a celebração da avença, discriminando detalhadamente as características do bem e as razões que ensejaram a escolha específica daquele bem.

Na justificativa a ser acostada nos autos, a escolha do imóvel deve ocorrer, uma delas é que o imóvel tem um preço oportuno para a administração, considerando o mercado imobiliário, pelo período designado no Termo de Referência ou ainda em razão das especificidades do imóvel (localização, características, etc.)

Para fins de formalização da avença, o locador do imóvel deverá apresentar escritura pública de registro do imóvel, bem como respectiva documentação, comprovando sua propriedade, bem como a demonstração da regularidade fiscal e trabalhista do Contratado.

Na hipótese de constar no documento público, pessoa diversa do contratado na condição de proprietário, deverá ser apresentada comprovação de que o mesmo possui poderes específicos para locar o bem (p. ex. procuração pública do proprietário outorgada a favor do contratado).

Não existindo nos autos elementos que demonstrem a existência de outro imóvel para atender a necessidade emergente da Administração, afasta-se por completo a possibilidade de licitar e a contratação a ser efetuada será considerada regular.

Outrossim, deve constar nos autos, os documentos mínimos assim elencados na Lei nº 14.133/2021:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no [art. 23 desta Lei](#);

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.



Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Pelo TCM/GO, recomenda-se que seja atendida também a IN nº 009/2023 na integralidade, especificamente em seu Anexo 3, Capítulo I “AQUISIÇÕES E LOCAÇÕES DE IMÓVEIS”, com instrução dos documentos que devem ser incluídos em casos de Inexigibilidade do artigo 74, inciso V da lei 14.133/21, locação de imóveis, determinados no artigo 2º da presente Instrução Normativa, conforme demonstro:

- I - motivação técnica para a escolha do imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;
- II - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado/locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela;
- III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- IV - Certidão de Matrícula do Imóvel a ser adquirido/locado, emitido pelo Cartório competente, cujo imóvel deve estar livre, desimpedido e em nome do contratado;
- V - laudo de avaliação prévio elaborado por profissional técnico devidamente habilitado e que siga a metodologia prevista na Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653;
- VI - avaliação do estado de conservação do bem imóvel;
- VII - avaliação dos custos de adaptações do imóvel, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, devendo ser elaborada de acordo a legislação vigente, bem como, com as orientações e instruções deste Tribunal;
- VIII - avaliação do prazo de amortização dos investimentos;
- IX - RRT e/ou ART devidamente assinadas pelos profissionais responsáveis, referentes à elaboração:
 - a) do laudo de avaliação prévio;
 - b) do orçamento com os custos de adaptação do imóvel a ser adquirido/locado, se for o caso;
 - c) do projeto básico para adaptação do imóvel a ser adquirido/locado, se for o caso.

IV – CONCLUSÃO

Ante o exposto, esta Assessoria manifesta no sentido de que:

- a- A veracidade das informações e documentos anexados aos autos é de inteira responsabilidade da Administração;
- b- Os agentes públicos serão responsabilizados administrativamente pelo dano causado à Fazenda Pública, caso fique comprovado o superfaturamento ou sobre preço, e



a impossibilidade de contratação direta para este objeto, sem prejuízo de outras sanções cíveis e criminais cabíveis;

c- Após análise do processo, entendo que somente se observadas todas as recomendações constantes neste parecer, tudo condicionado às publicações de estilo e a paginação dos autos, haverá possibilidade de prosseguimento regular do feito, caso concorde o(a) Sr.(a) Presidente da FESG/Unicerrado.

Reforça-se a necessidade de instrução dos atos na plataforma COLARE do TCM/GO visando o atendimento da IN nº 012/2018 em prazo hábil.

Neste sentido, seguem os autos para prosseguimento dos atos contínuos ressaltando as ressalvas do presente parecer, em especial, a imprescindibilidade do atendimento dos requisitos exigidos no §5º do artigo 74 e art. 72 da Lei nº 14.133/21 e na IN nº 009/2023.

Goiatuba (GO), 30 de junho de 2025.

Pedro Paulo de Toledo Moreira.
OAB/GO 28.380
Consultor Jurídico