

Processo nº:	384/2024
Interessado:	Secretaria Municipal de Administração
Assunto:	Dispensa – Art. 74, inciso V, § 5º.

PARECER JURÍDICO

EMENTA – INEXIGIBILIDADE E CONTRATO 1. Inexigibilidade de procedimento licitatório em decorrência de locação de imóvel destinado a instalação e funcionamento da Unidade II da Polícia Civil. 2. Lei 14.133, art. 74, inciso V, § 5º e art. 72. 3. Manifestação favorável.

1. Versam os presentes autos sobre a locação de imóvel visando a instalação e funcionamento da Unidade II da Polícia Civil de Flores de Goiás - GO, conforme estudo técnico preliminar, termo de referência e laudo de avaliação.

2. Segundo informações constantes no laudo de avaliação juntada aos autos, verifica-se que o imóvel se encontra em boas condições de uso e valores compatíveis ao aplicado no mercado.

3. No caso em tela, trata-se de contratação direta por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

4. De acordo com o artigo 74, inc. V, § 5º da Lei 8.666/93, que assim preceitua:

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.*

*§ 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.*

5. Nessa situação, as características do imóvel são relevantes, tais como a localização, dimensões, tipo de edificação e destinação, a ponto de concluir que ele é indubitavelmente o melhor para o atendimento do interesse público, tornando necessária sua escolha.

6. Aqui não necessariamente haverá uma impossibilidade de licitação, mas uma inviabilidade de competição, pela imprestabilidade do procedimento licitatório para alcançar como eficiência e segurança o interesse público.

7. Sobre o tema, ensina o professor Ronny Charles Lopes de Torres:

“A hipótese de contratação direta se justifica porque, nas aquisições e locações de imóveis, há diversos fatores objetivos e institucionalmente subjetivos que impactam na definição do imóvel. Avaliar isso, em um procedimento objetivo como a licitação, provavelmente levaria a escolhas ineficientes ou soluções inseguras.” (Leis de licitações públicas comentadas / Ronny Charles Lopes de Torres. – 12. ed.rev., ampl.e atual. – São Paulo: Ed. Juspodim, 2021, pág. 407).

8. Assim, cumpre verificar se a pretensão de contratação cumpre com os requisitos exigidos em lei.

9. O **primeiro requisito** é a avaliação prévia do bem, observa-se que consta do processo um laudo de avaliação de imóvel para locação feito pelo engenheiro civil Miguel Moura Peres – CREA 1020765399D-GO, em conformidade com as normas ABNT NBR – 14653-1:2019, NBR – 14653-2:2022 e NBR – 12721:2006, contendo as características do imóvel (região, tamanho e tipo de terreno, benfeitorias, área útil e comum); pesquisa de valores (especificação da avaliação, cálculo do valor total para locação do imóvel, e conclusão com valor inferior, médio e superior).

10. Sobre o valor, consta da avaliação que o valor de mercado varia entre R\$ 968,24 a R\$ 1.276,84, e a proposta de valor do locador do imóvel, anexa ao processo, é de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais), estando assim, dentro do valor de mercado.

11. Ainda sobre a avaliação do imóvel, verifica-se pelo laudo, principalmente pelo relatório fotográfico do imóvel o estado de conservação, e ainda, na página 7 do laudo consta a informação que a infraestrutura é adequada: *“A busca por um local adequado para a instalação da base da Polícia Civil é uma etapa crucial na otimização dos serviços de segurança pública. Neste contexto, a casa em questão emerge como a opção mais viável e estratégica para atender as necessidades operacionais da instituição”*

12. O **segundo requisito** é a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos, e consta do processo uma certidão emitida pela Comissão de Avaliação do Município de Flores de Goiás.

13. O **terceiro requisito** é singularidade do imóvel, que foi demonstrada no próprio laudo de avaliação, que assim consta:

“Considerando os dados mencionados no tópico CARACTERÍSTICAS DO BEM AVALIADO, é imperativo ressaltar que a residência objeto de avaliação neste documento constitui a única opção que satisfaz integralmente as demandas essenciais para a instalação da base da Polícia Civil no Município.” (pág. 10 do laudo de avaliação).

14. Ao que se refere a minuta do contrato de locação, ela encontra-se nos moldes do art. 92 da Lei 14.133/21, apresentando objeto, vinculação da proposta, legislação aplicável, regime de execução, preço e condições de pagamento, critérios e data-base e a periodicidade do reajustamento de preços, dotação orçamentária, prazos para respostas, garantias e prazo quando exigidas, direitos e responsabilidades das partes,

penalidades, valores de multa e bases de cálculo, obrigação de manter a condição de habilitação e ou qualificação exigida para contratação, reserva de cargos quando for o caso, modelo de gestão do contrato e, por fim, casos de extinção.

15. Por fim, cumpre observar se o presente processo obedeceu ao procedimento formal para contratação direta previsto no art. 72 da Lei 14.133:

“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 de escolha do contratado;

VII – justificativa de preço;

VIII – autorização da autoridade competente

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

16. Conforme o artigo acima, os requisitos dos incisos I e III só serão obrigatórios se for o caso, no entanto, percebe-se que o processo em análise cumpriu com êxito todos requisitos, até os dos incisos I e III, constando do processo: ETP, TR, estimativa de preço, compatibilidade orçamentária, qualificação mínima, relatório com a razão de escolha, justificativa de preço, e indo para etapa do parecer jurídico que é a presente manifestação e posteriormente para autorização da autoridade competente.

17. Em face do exposto, opina-se, nos limites da análise jurídica e excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência do ajuste, pela inexistência de óbices legais ao prosseguimento do presente processo, recomendando apenas: **i)** a numeração das páginas; **ii)** e sendo homologada/autorizada a contratação, que seja feita a publicação do extrato do contrato no PNCP, conforme artigo 72, Parágrafo único.

À manifestação da autoridade superior.

Flores de Goiás, GO, aos 27, fevereiro de 2024.

MILENA MAURICIO MOURA
Assessora Jurídica
OAB/GO 27.004