



Parecer nº: 68/2024 - CONJUR

Processo nº: 2023/411379

Interessado:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INXIGIBILIDADE DE
LICITAÇÃO. ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº
14.133/2021.

1 RELATÓRIO

Cuidam os autos de solicitação de locação de imóvel para instalação de Unidade Fazendária no Município de Novo Progresso, conforme detalhamento nos autos.

Os autos foram instruídos com: solicitação do setor demandante (seq. 4); pesquisa de mercado (seq. 1 a 3); título definitivo de propriedade do imóvel escolhido pela SEFA, emitido pela Prefeitura de Novo Progresso (seq. 3); justificativa do Coordenador da CERAT Santarém (seq. 5); documentação de habilitação do locador (seq. 13 a 17, 21, 22 e 62); autorização do titular da DAD (seq. 27); ofício circular nº 005/2023-CGC/SEPLAD/GAB (seq. 29); laudo técnico de avaliação imobiliária da SEDOP (seq. 49); autorização prévia da SEPLAD (seq. 72); autorização da Casa Civil (seq. 73); anuência do locador ao valor da avaliação imobiliária (seq. 80); atestado de disponibilidade orçamentária (seq. 83); DFD, Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência (seq. 87) e minuta de termo de contrato (seq. 91).

2 ANÁLISE JURÍDICA

Conforme expressa disposição do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, **é inexigível a licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha**. No caso sob análise a singularidade do imóvel a ser locado é destacada na justificativa constante do termo de referência, autuado na seq. 87.

Além da documentação exigida no art. 72, da Lei nº 14.133/2021, os autos foram instruídos com autorização da SEPLAD e da Casa Civil, conforme exigido no ofício circular nº 005/2023-CGC/SEPLAD/GAB.

Ainda sobre a instrução processual, em obediência ao que determina o art. 74, § 5º, inciso I, da nova Lei de Licitações Contratos, além da avaliação prévia do imóvel,



PGE

Núcleo Consultivo da
Administração Direta

já realizada pela SEDOP, esta Secretaria deve certificar-se de que a formalização da locação será precedida de avaliação **do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.**

Ademais, em que pese constarem dos autos, a análise de risco, o ETP e o termo de referência apresentam inconsistências e não observam o modelo da PGE. À guisa de comparação, recomendo à CGLC que verifique os documentos que instruem o PAE nº 2023/1169907, que trata da locação de imóvel para instalação da CECOMT/Carajás.

Vale ressaltar que tanto a análise de riscos quanto o ETP são obrigatórios na instrução da contratação sob exame, haja vista que o art. 3º, § 3º, do Decreto Estadual nº 2.939/2023 somente os dispensa nos casos de inexigibilidade, **quando o orçamento estimado for de até 50% (cinquenta por cento) do valor do inciso II do caput do art. 75 da Lei Federal nº 14.133, de 2021**, o que não se configura na hipótese dos autos.

Com relação à minuta de contrato na seq. 91, observo que a peça foi elaborada de acordo com o modelo disponibilizado pela PGE/PA, não havendo imperfeições de ordem jurídica a serem reparadas.

3 CONCLUSÃO

Diante do exposto, manifesto-me pela possibilidade jurídica de locação do imóvel identificado nos autos, mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, recomendando o retorno dos autos à CGCL para providências com relação à complementação da instrução processual e posterior prosseguimento do feito.

Por fim, ressalto que esta manifestação cinge-se aos aspectos formais da alteração contratual proposta, não se estendendo à análise de conveniência e oportunidade administrativas, nem dos cálculos, índices e valores adotados.

É o Parecer,

Belém, 22 de abril de 2024.

JOSÉ CLEBER N. SANTOS
Consultor Jurídico/SEFA