



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Barra dos Coqueiros/SE, 29 de abril de 2024.

ASSUNTO: OFÍCIO DE ENCAMINHAMENTO DE PARECER JURÍDICO,

AO SETOR DE LICITAÇÕES,

Segue junto aos autos deste Processo de INEXIGIBILIDADE DE LOCAÇÃO Nº 002/2024/SMTT, que tem como finalidade " Locação de imóvel situado a Rod. José de Campos, 157 - Conj. Aloisio Melciades, Barra dos Coqueiros - SE, 49140-000, para funcionamento da Sede Administrativo e Operacional da Superintendência Municipal de Transito e Transportes, por meio de contratação direta, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei 14.133/2021.", Parecer Jurídico nº 162/2024, conforme solicitado a esta Assessoria Jurídica.


Tânia de Oliva Mota

OAB/SE 11.146

Assessoria Jurídica



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

000106



ASSUNTO:	PARECER JURÍDICO ACERCA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº02/2024/SMTT.
INTERESSADO:	COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Parecer nº: 162/2024

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. ANÁLISE JURÍDICA. LEGALIDADE E POSSIBILIDADE DA **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº002/2024/SMTT**. Amparada na Lei nº 14.133/2021 em seu art. 74, objetivando a “Locação de imóvel situado a Rod. José de Campos, 157 - Conj. Aloisio Melciades, Barra dos Coqueiros - SE, 49140-000, para funcionamento da Sede Administrativo e Operacional da Superintendência Municipal de Transito e Transportes, por meio de contratação direta, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei 14.133/2021.”

I – RELATÓRIO

O presente parecer tem por desiderato emitir opinião jurídica acerca de solicitação da Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros, para realização de Dispensa de licitação, objetivando a “Locação de imóvel situado a Rod. José de Campos, 157 - Conj. Aloisio Melciades, Barra dos Coqueiros - SE, 49140-000, para funcionamento da Sede Administrativo e Operacional da Superintendência Municipal de Transito e Transportes, por meio de contratação direta, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei 14.133/2021.”

O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos, dentre outros:

I – Laudo – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;



000197/PMB C
JURÍDICO

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

II – Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - Justificativas de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração;

IV- Estudo Técnico Preliminar;

V- Documento de formalização de demanda;

Bem como o que reza o art. 62, no que couber, e o art. 72 ambos da Lei 14.133/2021, onde veremos mais pra frente neste parecer jurídico.

É o relatório.

II – CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS

É de suma importância salientar que a condução da análise técnica jurídica é vinculada à atividade prevista legalmente da função da advocacia, em especial conforme disposto na Lei Federal n. 8.906/94, que estabelece o Estatuto da Advocacia. Nesta forma, para confecção do presente instrumento, é de ser observada a isenção do profissional e o seu caráter opinativo (Art. 2º, §3º, da Lei referida), corroborado este entendimento pela liberdade administrativa do responsável, gestor, já que este poderá ou não seguir a opinião técnica segundo sua conveniência e finalidade. Reitera-se a liberdade de opinião do profissional, conforme os entendimentos jurisprudenciais que seguem, assim como a desvinculação do profissional à opinião, cabendo ao gestor sua vinculação ou não, conforme sua conveniência.

O presente parecer, por essência, é um instrumento de opinião não passível de vinculação à decisão da administração pública.

III- DA NECESSIDADE/JUSTIFICATIVA DO OBJETO

Em justificativa contida nos autos do processo, fora motivada a pretendida Inexigibilidade de Licitação com a seguinte razão:

“(…)

Considerando, que a contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da Administração,



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

uma vez que há um procedimento administrativo de dispensa de processo de licitação que antecede a contratação, possibilitando também tratamento igualitário a todos quando da observância dos requisitos para a realização da contratação, o que fora realizado previamente pela Superintendência Municipal de Transito e Transportes no processo administrativo nº. 40.06000.2024.

A locação do imóvel se justifica, pois conforme contido no estudo técnico preliminar - ETP, na busca de encontrar a solução mais adequada para a Sede Administrativa e Operacional da SMIT, iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal sendo constatado que o citado Órgão não possui nenhum imóvel de sua propriedade na região do Centro, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender.

A necessidade de locação do imóvel em questão fundamenta-se em documentos anexos, no qual informa que a SMTT não dispõe de espaço físico para suas atividades e demonstra que o imóvel atual atende as finalidades precípuas da administração, vez que dispõe de espaço suficiente para todas as necessidades e funcionamento das atividades a serem ofertadas.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único da região que atende o interesse da Administração, vez que os outros imóveis pesquisados possuem pouco espaço e outros já estarem ocupados, sendo desta forma incompatíveis com as necessidades para funcionamento da Superintendência Municipal de Trânsito e Transportes.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado na área central de desenvolvimento do serviço acima referido com fácil acessibilidade e considerando ainda:

- que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio disponível para instalação mencionada;
- que o preço proposto está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

- a indisponibilidade de diversos imóveis, capazes de atender a demanda solicitada, disponível e em situação compatível com o objetivo da pretendida locação;
- que o imóvel se encontra em bom estado de conservação, e uma melhor localização;
- que o imóvel possui espaço suficiente para o atendimento que se pretende.”

Sendo assim, diante da referida motivação apresenta e laudo de avaliação contido nos autos do processo, é possível verificar que diante da pesquisa em imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal sendo constatado que o citado Órgão não possui nenhum imóvel de sua propriedade, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender as necessidades da Administração, sendo mais viável assim, a realização da contratação direta por meio de Inexigibilidade de Licitação, tendo em vista que o imóvel escolhido é capaz e viável em atender aos anseios da Secretaria Municipal de Indústria e Comércio.

IV- DA FUNDAMENTAÇÃO

IV.1 DA ANÁLISE JURÍDICA

As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988. Vejamos:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

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.”

Ato continuo, A ilustre Maria Sylvia Zanella di Pietro assim define o instituto:

(...) pode-se definir a licitação como o procedimento administrativo pelo qual um ente público, no exercício da função administrativa, abre a todos os interessados, que se sujeitem às condições fixadas no instrumento convocatório, a possibilidade de formularem propostas dentre as quais selecionará e aceitará a mais conveniente para a celebração de contrato.¹

Todavia, em determinados casos, é admissível a contratação direta. Assim, a licitação pode ser dispensável, **em outras situações é possível não haver como exigí-la** e há ainda hipóteses em que é proibida a sua realização.

Fazendo uma breve comparação e comentário, no regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). Com o surgimento da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de Licitação Inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a *inviabilidade* de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os imóveis.

Portanto, agora trabalhando dentro do viés da nova Lei de Licitações, conforme o que dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial, nos casos de contratação que visa a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, in verbis:

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

¹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 18ª ed. São Paulo: Atlas, 2005, p.309.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

(...)

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

Mais adiante, no §5º do mesmo dispositivo legal, prevê:

§ 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 melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

“As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (Grifo nosso)”.

Porém, existe uma ressalva de extrema importância que devemos levar em consideração! A ressalva é no sentido de existirem dois ou mais imóveis que atendam às necessidades da Administração. Havendo essa situação é necessário e imperioso instruir o procedimento licitatório ofuscando a possibilidade de se realizar uma contratação direta por



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS



inexigibilidade constante no art. 74, V da lei 14.133/93. É o que diz o art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos. Vejamos abaixo:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei 8.666/93, mas que se adequa ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal: **“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob Parecer Jurídico 233 (0127638) SEI 22.6.000005707-7 / pg. 6 tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...”** (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250). “Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).
(Grifo nosso).

Sendo assim, no presente caso em tela, verificou-se que conforme justificativa acostada aos autos, verificou-se a inexistência de 2 ou mais imóveis que se adequem às necessidades da administração pública, se tornando inviável instruir procedimento licitatório



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

devendo portanto recorrer a contratação direta por inexigibilidade conforme o art. 74, v da NLLC.

IV.II- DOS REQUISITOS PARA CONFIGURAÇÃO DA HIPÓTESE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Ato contínuo, diante da viabilidade de se realizar uma contratação direta por inexigibilidade para locação de imóvel, damos sequência a análise, observando § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 onde pontua requisitos a serem obedecidos, veja-se:

§ 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.

Imperioso destacar que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado trazidas à baila do processo devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

Sendo assim, é de extrema cautela quanto aos seus termos, que devem ser objetivos, precisos e corresponder à real demanda dos órgãos administrativos, sendo inadmissíveis especificações que não agreguem valor ao resultado da contratação, ou superiores às necessidades do órgão/entidade, ou, ainda, que estejam defasadas tecnológica e/ou metodologicamente.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS



IV.III- DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL PARA CONTRATAÇÃO DIRETA

Importante destacar que, os casos de contratação direta não dispensam a observância do que dispõe o art. 72 da nova Lei de Licitações que deverá ser instruído com os documentos a seguir:

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.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

O primeiro passo na instrução do processo de contratação direta é **oficializar a demanda**. Nesse ponto, cabe ao setor requisitante formalizar a necessidade em torno da contratação, indicando a justificativa pertinente, justificativa esta acostada aos autos do processo. Vale lembrar que a razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública

In casu, o **Estudo Técnico Preliminar** e Documento de Formalização de Demanda apresentado pela Secretaria requisitante atende ao inciso I, do artigo 72, da Lei de Licitações e Contratos, aplicável ao Município de Barra dos Coqueiros/SE por força do Decreto Municipal nº 184/2024.

No mais, os incisos II e IV do artigo supracitado tratam, respectivamente, da **estimativa de despesa** e da **demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido**.

Com relação à disponibilidade orçamentária, consta declaração emitida pelo setor competente, atestando a existência de recursos para fazer frente à despesa.

Após a juntada da documentação pertinente, a equipe técnica da Administração Pública deverá apreciá-la, manifestando-se pela concordância ou não quanto à presença dos requisitos a serem enfrentados. É o que prevê o inciso III do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

IV. COMPROVAÇÃO DE QUE O CONTRATADO PREENCHE OS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA

Passemos adiante e com relação à comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, destacamos os entendimentos dos juristas Diógenes Gasparini e Marçal Justen Filho, respectivamente:

A dispensabilidade da licitação, quando autorizada, só libera a Administração Pública da promoção do procedimento de escolha da melhor proposta. Sendo assim, tudo o mais (verificação da personalidade jurídica, capacidade técnica, idoneidade financeira, regularidade fiscal, empenho prévio, celebração do contrato, publicação (...)) deve ser publicado. A configuração de contratação direta, sem licitação, não autoriza o não preenchimento dos requisitos



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

de habilitação e contratação (ressalvadas hipóteses excepcionais ...). O sujeito que não satisfizer os requisitos de habilitação deve ser excluído não apenas da licitação. Também será vedada a sua contratação direta. Tendo em vista que o objeto negocial é o bem imóvel a ser locado, a habilitação técnica e financeira tem pouco relevo para fins administrativos. Desta forma, diante do disposto no art. 72, V, da Lei n. 14.133/21, entende-se pela sua desnecessidade, afinal são aspectos em relação ao imóvel que permitirão a inexigibilidade, e não a pessoa de seu(a) proprietário(a).

Por outro lado, obrigatoriamente, é necessário exigir a habilitação jurídica (art. 66), fiscal e social (art. 68, I, III e IV) da pessoa física ou jurídica a ser contratada.

Por fim, ainda, deve ser apresentada a autorização da autoridade competente para a contratação e realização da despesa por inexigibilidade, a qual deve ser instruída com despacho motivado e mantida à disposição do público em sítio eletrônico oficial (art. 72, VIII e parágrafo único, da Lei n. 14.133/21).

Relevante destacar que é necessário conferir a devida publicidade ao ato da autoridade competente que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato. E o meio eleito pela Lei n° 14.133/2021 para instrumentalizá-la compreende o sítio eletrônico oficial (art. 72, parágrafo único).

No mais, conforme todo o exposto, é cediço que, desde que cumpridos os requisitos exigidos pela lei, a contratação poderá ser enquadrada enquanto hipótese de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do caput, do artigo 74, da Lei n° 14.133/2021.

V. DA APLICAÇÃO DA LEI N° 8.245/1991

Devemos observar quanto prazo de vigência do contrato de locação a ser celebrado pela Administração Pública, há de ser ressaltado que o art. 112 da Lei 14.133/2021 estabelece que “os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial”.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

O simples fato de ente da Administração participar de uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de Direito Público. É o caso dos contratos privados praticados pela Administração, que se diferem dos contratos administrativos propriamente ditos.

Segundo Marçal Justen Filho [15] , in verbis:

[...] Tais contratos, no direito privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração. Não se atribui uma relevância mais destacada ao interesse titularizado por uma das partes. A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que compatíveis com o regime de direito público. Isso pode, inclusive, provocar a desnaturação do contrato de direito privado. Assim se passa com alguns contratos, tais como o depósito ou o comodato, em que se assegure a uma das partes faculdades de exigir a restituição do bem sob pena de determinadas sanções. Parecer Jurídico 233 (0127638) SEI 22.6.000005707-7 / pg. 13 Não se pode cogitar da incidência de tais regras contra a Administração Pública. Mas a participação de entidade administrativa em uma relação contratual caracteristicamente privada não significa a incidência integral do regime de direito público. As competências mais características, indicadas no art. 58 não podem ser aplicadas (grifo não constante do original).

Passemos a análise do art. 112 da Lei 14.133/2021, onde permitiu a aplicação de lei especial, vejamos:

Art. 112. Os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem nem revogam os prazos contratuais previstos em lei especial.

Mesmo aplicando a Lei nº 14.133/2021, surge da constatação de que alguns contratos firmados pela Administração Pública, são, predominantemente, regidos pelo Direito Privado. Entretanto, mesmo nessas contratações, o particular deve se sujeitar a algumas normas do



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Direito Público, ainda que aplicadas com alguns temperamento, quer dizer, de modo parcial, o que vem sendo confirmado pelo Art.112 da lei nº 14.133/2021.

Para finalizar o entendimento desta celeuma, e observando o que diz o art.112 e considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), que no âmbito da Administração Pública Federal sua aplicação é firmada na Orientação Normativa AGU Nº 6. De 1º de abril de 2009, *in verbis*:

A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI Nº 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESSENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993.

Aplicando-se a regra disposta no seu artigo 3º desta lei, de que “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênica conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Outro ponto importante é que esses contratos tem natureza contínua, poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão no contrato e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração

Por fim, destacamos sobre a impossibilidade de realização do contrato de locação de forma verbal ou até mesmo com prorrogações automáticas, de modo que a cada prorrogação deverá ser firmado termo aditivo ao contrato.

Neste sentido, é possível a aplicação da Lei 8.245/1991, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, por ser lei especial.

VI. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando a justificativa apresentada pela Superintendência Municipal de Transito e Transportes, bem como a natureza do objeto a ser contratado, seja ele: “Locação de imóvel situado a Rod. José de Campos, 157 - Conj. Aloisio Melciades, Barra dos Coqueiros - SE, 49140-000, para funcionamento da Sede Administrativo e Operacional da Superintendência Municipal de Transito e Transportes, por meio de



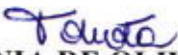
ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

contratação direta, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei 14.133/2021.”, pela via direta, e o atendimento ao que dispõe a legislação que rege a matéria, opina-se pela **viabilidade jurídica da inexigibilidade da licitação pretendida, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.**

Ressalte-se que o presente parecer restringe-se aos aspectos legais do procedimento, ausente juízos de valor referentes aos aspectos econômico e técnico, nem da oportunidade e conveniência da decisão adotada.

É o parecer. SMJ.

Barra dos Coqueiros/SE, 29 de abril de 2024.


TÂNIA DE OLIVA MOTA
OAB/SE 11.146
Assessoria Jurídica