

PARECER JURÍDICO
Inexigibilidade 003/2025

EMENTA: CONTRATO DE LOCAÇÃO. POSSIBILIDADE LEGAL. FUNDAMENTO NA LEI Nº. 14.133/21 E NA LEI Nº. 8.245/91. NECESSIDADE JUSTIFICADA. OPINATIVO PELA POSSIBILIDADE.

Consulta-nos a Comissão Permanente de Licitações, através da solicitação de emissão de parecer datada de 13 de março de 2025, acerca da possibilidade legal de celebrar Contrato de locação, cujo objeto é a locação de um imóvel em Petrolina-PE para apoio de pacientes que vão à cidade para realizar procedimentos de caráter eletivo, regulados e agendados, consultas e exames de alta complexidade sem urgência, em situações previsíveis de atenção programada, pelo período de 12 (doze) meses, conforme Documento de Formalização de Demanda elaborado pela Secretaria de Saúde, e que, doravante, fará parte integrante deste Parecer, independente de transcrição.

Consoante se depreende do documento de solicitação, a consulente justificou o pleito da contratação devidamente, bem como a disponibilização da dotação orçamentária. Ademais, para instruir os autos do processo, foi juntado: **Documento de Formalização de Demanda – DFD elaborado pela Secretaria solicitante, Estudo Técnico Preliminar, Comunicação Interna, Termo de Referência, Laudo de Vistoria Técnico do Imóvel, Nota de Reserva Orçamentária, Certidão de Inteiro Teor do imóvel, Proposta para locação de imóvel, dados conta bancária, declaração sobre contas de energia e água, Documentação do locador, Certidões de regularidade do imóvel e do locador.**

A licitação é regra para a Administração Pública, quando compra ou contrata bens e serviços, por expressa disposição constitucional e legal.

O art. 37, inciso XXI, da Constituição é absolutamente claro a respeito da matéria, quando diz o seguinte:

“Art. 37.

(...)

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”.

Contudo a própria Carta Magna e a Lei 14.133/21 trazem as hipóteses de exceção ao dever de licitar, que são os casos de Dispensa e Inexigibilidade.

A locação de imóvel pelo Poder Público é uma das hipóteses a ser realizada por inexigibilidade de licitação ao amparo do inciso “V” do art. 74 da Lei nº 14.133 de 2021, *in verbis*:

“**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.

Ademais, ainda no citado artigo, em seu §5º, estabelece as exigências para a referida contratação direta. Vejamos:

§ 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.



Da leitura do referido dispositivo, depreende-se os requisitos para a contratação direta – inexigibilidade por compra ou locação de imóvel, que foram devidamente cumpridas

- a) houve apresentação de avaliação prévia (conforme vistoria do imóvel);
- b) foi informado pela Secretaria de Desenvolvimento Social declarando a inexistência de imóvel público disponível que atenda o objeto pretendido nesse procedimento (item 3 do DFD);
- c) foi apresentada a justificativa da necessidade de locação do referido imóvel (item 3 do TR).

Consta ainda dos autos, as certidões negativas de débitos no nome do proprietário do imóvel, também foi apresentada a previsão dos recursos necessários para fazer face às despesas da locação do imóvel supracitado.

Por fim, as exigências do artigo 72 da Lei Federal nº 14.133/21 quanto a formalização e instrução do processo administrativo foram devidamente cumpridas.

Assim, por entender que a justificativa implementada pela Secretaria solicitante se adequa aos requisitos exigidos, desde que atendidas as orientações acima, entendo, salvo melhor juízo, que há, na hipótese, condições de aceitabilidade para celebração do contrato de locação pelo período de 12 (doze) meses, através de inexigibilidade de licitação, conforme artigo 74, inciso V da Lei de Licitações e Contratos.

S.M.J. é o Parecer!

Afrânio/PE, 17 de março de 2025.

Ana Flávia de Souza Ribeiro
Assessora Jurídica do Município
OAB/PE 47.566

