TCB ADVOGADOS

PARECER JURÍDICO /PM Nº 42

DE 03 DE FEVEREIRO DE 2025

CONSULENTE: Município de Itabaianinha/SE

ASSUNTO: Inexigibilidade de Licitação 29/2025. Locação de imóvel

EMENTA – PARECER JURÍDICO – ANÁLISE RESTRITA AOS ASPECTOS JURÍDICOS – LOCAÇÃO DE IMÓVEL- CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES LEGAIS.

I. RELATÓRIO

Consulta-nos acerca da viabilidade da minuta contratual para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** situado na Praça Padre Arnaldo de Matos Conceição, nº 379, Bairro Centro, Itabaianinha/SE, a ser utilizado como anexo da Secretaria Municipal de Cultura para o Desenvolvimento e Fomento de Atividades culturais e Artísticas relacionadas à musica, à arte popular e aos seus diversos estilos.

Pretende a Administração, para consecução de tal mister, locar o imóvel supramencionado, por 12 (doze) meses, no valor global de R$ 12.784,80 (doze mil, setecentos e oitenta e quatro reais e oitenta centavos), valendo-se dos termos exarados no artigo 74, inciso V da Lei 14.1333/2021.

Ao jurídico somente fora encaminhada a minuta contratual para a análise prévia.

É o que impende relatar.

II. FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente convém deixar clarividente que, salvo exceções, a administração pública, quando contrata com particular, deve fazê-lo através de torneio público, com a finalidade de escolher a proposta mais vantajosa.

No entanto, a Lei 14.1333/2021, em especial o artigo 74 preconiza as hipóteses em que a licitação é inexigível, isto é, os casos em que se tem a inviabilidade de competição, ou seja, situações em que não é possível se escolher a proposta mais vantajosa, pois a estrutura legal do procedimento licitatório não é adequada para a obtenção do resultado pretendido.

O dispositivo supracitado aduz o seguinte:

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
>
> I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;
>
> II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;
>
> III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:
>
> a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;
>
> b) pareceres, perícias e avaliações em geral;
>
> c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;

d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;

e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;

f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;

g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;

h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso;

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

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

O dispositivo acima destaca a possibilidade de aquisição e também de locação de imóvel cujas características de instalação e de localização se tornem necessária sua escolha.

No caso em testilha, colhe-se da justificativa que o serviço a ser prestado é a locação de imóvel situado na Praça Padre Arnaldo de Matos Conceição, nº 379, Bairro Centro, Itabaianinha/SE, a ser utilizado como anexo da Secretaria Municipal de Cultura para o Desenvolvimento e Fomento de Atividades culturais e Artísticas relacionadas à musica, à arte popular e aos seus diversos estilos.

Assim, para que possa a Administração valer-se deste dispositivo, o requisitante deve deixar clarividente em sua justificativa que: 1) a locação destina-se ao atendimento da finalidade precípua da administração; 2) que a necessidade de instalação e localização condicionam a escolha e 3) o preço seja compatível com o valor de mercado juntando, inclusive, laudo de avaliação técnica do corrente ano.

Importante frisar que devem estar acompanhados ao presente contrato as documentações pertinentes à celebração dos contratos, dentre elas:

1) Comprovante de residência atualizado, ou seja, do mês anterior à locação;
2) Cópia dos documentos pessoais do locador;
3) Cópia da escritura do imóvel ou recibo de compra e venda registrado em cartório;
4) Laudo de avaliação do imóvel atualizado.

III. DISPOSITIVO

Logo, nada mais havendo a acrescer ou a modificar, em atendimento ao disposto na Lei 14.133/21 e desde que o presente esteja munido da documentação necessária, **APROVO A MINUTA**, observando-se os apontamentos alhures.

É o parecer, s.m.e.

Itabaianinha/SE, em 03 de fevereiro de 2025.

LETÍCIA MARIA SILVEIRA CHAGAS

OAB/SE 15.913