



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANATINGA

PARECER JURÍDICO 172/2024

Trata-se de protocolo administrativo instaurado pela Prefeitura de Paranatinga-MT para contratação de imóvel destinado à instalação da Secretaria Municipal de Educação.

(...)

É o relatório.

Passo a opinar.

Cumpre ressaltar que a presente manifestação expressa posição meramente opinativa sobre a locação em tela, não representando prática de ato de gestão, mas sim aferição técnica que se restringe a análise de juridicidade.

Dito isto, o contrato em análise tem como escopo a locação de imóvel para instalação da Secretaria Municipal de Educação.

A licitação pública está prevista no Art. 37, inciso XXI da Constituição Federal de 1988 e visa a contratação de obras, serviços, compras e alienações, ressalvados casos específicos da legislação.

É de um procedimento administrativo formal pelo qual um ente seleciona a proposta mais vantajosa entre as oferecidas para a celebração de um contrato de seu interesse, prezando-se pela isonomia e pela promoção de um desenvolvimento nacional sustentável (NOHARA, Irene Patrícia. Direito administrativo. 9 ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 144.)

Não obstante a regra constitucional, excepcionou-se algumas hipóteses de contratação direta em que se prescinde a licitação de forma motivada em busca de uma mais célere promoção do interesse público.

A Lei nº. 14.133/2021 estabeleceu duas hipóteses de contratação direta, uma em que a inviabilidade de competição conduz a inexigibilidade da licitação e outra em que se mostra mais adequado afastar o processo licitatório a fim de se desenvolver um procedimento



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANATINGA

mais eficiente e célere.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho pontua:

“Inexigibilidade de licitação é conceito que, sob o ângulo teórico, antecede o de dispensa. É inexigível a licitação quando for inviável a disputa entre particulares pelo contrato. Havendo viabilidade de disputa, é obrigatória a licitação, excetuados os casos de “dispensa” autorizados por lei.

Logo, a Administração Pública deve verificar, primeiramente, se a licitação é exigível ou inexigível. Se não for caso de inexigibilidade, passará a verificar se estão presentes os pressupostos da dispensa da licitação. Se não for caso nem de inexigibilidade nem de dispensa, então se passará à licitação. (Curso de direito administrativo / Marçal Justen Filho. – 14. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2023)

Com efeito, o Art. 74, inciso V, disciplina, *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”.

Mais adiante, o §5º, do Art. 74, indica quais os requisitos devem ser observados, *verbi gratia*:

“§ 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;



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANATINGA

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”.

Assim, tem-se que para a realização de inexigibilidade de licitação para contratação de locação de bens imóveis, três requisitos deverão ser preenchidos.

Em relação ao primeiro requisito (*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*), verifica-se da leitura dos autos que foi realizada conforme documentação anexa.

Preenchido o primeiro requisito, verifica-se que o segundo requisito também foi objeto de observação no procedimento, na medida em que foi realizada a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Por fim, em relação ao terceiro requisito legal no sentido da apresentação que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem, infere-se as justificativas apresentadas pelo gestor público na justificativa anexa ao procedimento.

Quanto a singularidade do imóvel essa é absoluta quanto as necessidades da SMEC, haja vista que:

- O imóvel está localizado em área de fácil acesso ao público alvo dos Setores ligados a Secretaria facilitando o acesso da população;
- O imóvel atende a demanda de abrigar **todos** os setores da Secretaria Municipal de Educação e Cultura, Garagem para alguns ônibus quando se faz necessário, caminhão da merenda escolar e para os veículos utilitários a Secretaria, ou seja,



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANATINGA

espaço amplo que é utilizado para atender a logística dos trabalhos executados em conjunto;

- O imóvel mede em média 1.130 m², tendo espaço para abrigar todos os setores da Secretaria Municipal de Educação, sendo:
 - Recepção;
 - 01 (uma) sala para o Setor de matrículas e administração;
 - 01 (uma) sala para Coordenação de Projetos;
 - 01 (uma) sala para Coordenação do Campo e Indígena;
 - 01 (uma) sala para Coordenação Ensino Fundamental;
 - 01 (uma) sala para Coordenação Educação Infantil, juntamente com outras coordenações pedagógicas;
 - 01 (uma) sala para o Departamento de Cultura;
 - Espaço no piso superior para o arquivo morto;
 - Espaço no piso superior para almoxarifado;
 - Espaço no piso superior para os bens inservíveis;
 - 01 (uma) sala grande para reuniões;
 - 01 (uma) sala para Secretária Municipal de Educação;
 - Espaço para o Setor de Merenda com salas separadas para armazenamento dos diversos tipos de materiais e gêneros alimentícios que se fizerem necessários, de acordo com as normas da Vigilância Sanitária, devidamente refrigerado em temperatura exigida para a estocagem dos alimentos e outros insumos da merenda escolar;
 - 01 (uma) cozinha/copa;
 - 04 (quatro) banheiros, sendo 02 (dois) no prédio da Administração da Secretaria de Educação e 02 (dois) no anexo que abriga o Setor de Transporte Escolar;
 - 01 (uma) lavanderia;
 - Prédio anexo que abriga a Garagem dos veículos utilitários e do veículo do setor e merenda escolar, sendo este acessado facilmente pela Setor de Administração da Secretaria.

Salienta-se que todos os apontamentos referentes às vantagens do imóvel encontram-se apresentadas junto ao **Estudo Técnico Preliminar em anexo.**



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANATINGA

Sendo assim, já sabedores de que o prédio atende a todas as necessidades desta Secretaria Municipal de Educação em um mesmo local, não sendo necessário o deslocamento entre os setores e com amplo espaço para locação de todas as necessidades, **nem se fazendo necessário nenhum requisito prévio para contratação, sendo assim é notório a possibilidade legal de abertura de Processo de Inexigibilidade de Licitação para Locação do Imóvel.**

Desa forma, resta demonstrado os motivos pelos quais o imóvel foi escolhido pela administração pública, sejam pelas condições de instalação e de localização que condicionaram a escolha do gestor público, **não havendo outros imóveis no Município que pudessem atender as finalidades da mesma forma que o referido.**

Desse modo, no presente procedimento de escolha, além de se buscar o imóvel que atenda a eficiência administrativa, verifica-se, sobretudo, o **atendimento ao interesse público**, diante da concentração das atividades administrativas a serem desempenhadas pela Instituição Defensiva.

Conclui-se, portanto, que restou justificada nos autos a singularidade do imóvel a ser locado que, na realidade, **é apenas o imóvel ora em comento, capaz de atender efetivamente o interesse da Administração Pública, sendo preenchido o terceiro requisito legal.**

Desse modo, estão preenchidos todos os requisitos legais para a realização de contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, conforme possibilita o Art. 74, inciso V e §5º, da Lei nº. 14.133/2021.

Cumpre destacar que além das certidões de regularidade, foi demonstrada a ausência de impedimentos à contratação.

A avaliação de valor de aluguel do bem encontra-se totalmente inserida aos valores de mercado imobiliário desta Municipalidade.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANATINGA

A minuta de contrato apresentada encontra-se conforme o ordenamento jurídico, estipulando os direitos e as obrigações das partes, o prazo de vigência do ajuste e os ônus financeiros ao erário pela locação.

Por oportuno, deve-se atentar, por ocasião da assinatura do referido contrato, para a vigência das certidões pertinentes, devendo as certidões de regularidade vencidas serem atualizadas.

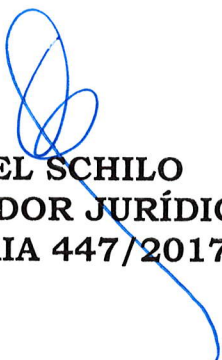
CONCLUSÃO

Pelo exposto, entende-se possível a locação do imóvel localizado na Avenida Brasil, 735, quadra 31. Lote 06, bairro União, mediante inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art. 74, inciso V, §5º da Lei nº. 14.133/2021, ***haja vista o mesmo cumprir integralmente com as necessidades da SMEC, e em não havendo outro imóvel compatível a essas necessidades junto a Municipalidade.***

Por fim, deve-se atentar, por ocasião da assinatura do referido termo, para a vigência das certidões pertinentes, devendo as certidões de regularidade vencidas serem devidamente atualizadas, caso necessário.

É o parecer. À deliberação.

Paranatinga-MT, 24 de abril de 2024.


DANIEL SCHILO
PROCURADOR JURÍDICO
PORTARIA 447/2017