



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACHADINHO D'OESTE

PROCESSO: 451/2024

Inexigibilidade de Licitação Nº 001/2024

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento

EMENTA: LICITAÇÃO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PARECER FAVORÁVEL À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO.

RELATÓRIO

Trata-se de consulta encaminhado para análise e emissão de parecer jurídico atinente ao procedimento administrativo na modalidade de Inexigibilidade de Licitação, cujo objeto é a locação de imóvel urbano visando as instalações do almoxarifado central da Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento.

A presente manifestação tem por objetivo esmiuçar os requisitos e ponderações a respeito da celebração de contrato de locação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Importante destacar que, conforme exposto pela SEMUSA (Id. 504768), a finalidade da locação é única e exclusivamente para atender ao interesse público, uma vez que é o espaço atualmente destinado ao setor de almoxarifado da Secretaria é insuficiente e inadequado para a armazenagem, guarda, conservação e organização dos materiais que estão sob sua responsabilidade, não proporcionando segurança aos materiais nem à saúde dos funcionários e usuários, não tendo operacionalidade, habitabilidade, não trazendo conforto térmico, acústico e luminoso que determinados materiais requerem.

Foram enviados ofícios para as imobiliárias desta Municipalidade (Id. 510499), entretanto somente uma respondeu afirmando ter as instalações necessárias (Id. 510503).

Ao final, importante informar que o valor mensal da referida locação é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

É o relatório.

DA ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica ora proposta e aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e demais questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas BCP nº 07, qual seja:

O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

DA FUNDAMENTAÇÃO

A Constituição Federal de 1988, em capítulo reservado aos Princípios Gerais da Atividade Econômica, notadamente em seu art. 175, condicionou a prestação de serviços públicos à realização de prévio procedimento licitatório.

De outro lado, a própria Carta Magna, em capítulo destinado à Administração Pública, ressalva casos em que a legislação infraconstitucional confere ao Poder Público a possibilidade de contratar sem a necessidade de tal procedimento, conforme depreende de seu inc. XXI do art. 37.

De tal missão, portanto, se encarregou a Lei nº 14.133/2021, vez que, excepcionou, em seu art. 74, inc. V, a possibilidade de contratação direta, sendo por inexigibilidade de licitação, onde a licitação, em tese, seria possível, entretanto, pela particularidade do caso, o interesse público a julgaria inconveniente, como é o caso da presente inexigibilidade, tendo em vista a particularidade do serviço almejado pela Secretaria em questão. Vejamos:

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.

A melhor doutrina 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. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei

Nesse entendimento, é importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

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 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).

12. No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (Acórdão 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar) [grifamos]

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, 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.

A avaliação do bem está presente no documento de Ids. 510553 e 537420, vez que o relatório realizado pela Comissão de Avaliação de Imóveis Urbanos aduz sobre o envio de somente uma proposta, tal qual identificou que o imóvel tem bom estado de conservação e possui todos os requisitos necessários.

Consta nos autos a certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (Id. 537427).

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo. (Ob. Cit, p. 363.)

A justificativa da singularidade do imóvel está presente no DFD (Id. 504768), ETP (Id. 510854) e T.R. (Id. 510865).

Logo, no caso em tela, diante o que consta nos autos, há somente um imóvel que dispõe das características almejadas para suprir o interesse público, de acordo com as características técnicas apensada aos autos, e, com isso, torna-se possível a pretensa inexigibilidade. Entretanto, é imperioso que conste nos autos a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Com efeito, percebe-se que o objeto da presente contratação não se trata de um serviço geral, onde qualquer imóvel satisfaria as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento, mas sim de demanda especializada, cujo o caminho da futura celebração do contrato está justificado, dada a particularidade do interesse público nesse caso específico.

CONCLUSÃO

Ex positis, com fulcro nas disposições normativas pertinentes, esta Assessoria manifesta-se pela legalidade do processo administrativo em análise, OPINANDO pela possibilidade da Celebração do Contrato de Locação.

É o parecer.

Machadinho DOeste, datado e assinado digitalmente.

Raphael Braga Maciel
Procurador-Geral do Município



Documento assinado eletronicamente por **RAPHAEL BRAGA MACIEL, PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO (C.C.)**, em 02/04/2024 às 11:16, horário de Machadinho D'Oeste/RO, com fulcro no art. 18 do [Decreto nº 3.431 de 06/03/2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.machadinho.ro.gov.br, informando o ID **538447** e o código verificador **995153AB**.

Referência: [Processo nº 6-451/2024](#).

Docto ID: 538447 v1