

Processo administrativo nº 001/2024

Inexigibilidade nº 001/2024

Interessado: Secretaria de Educação de Bom Conselho/PE

Objeto: Aluguel de imóvel

PARECER JURÍDICO 2024 – PGM/BC/PE

“Locação de imóvel. Inexigibilidade de licitação. Possibilidade jurídica. Inteligência do art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/2021.”

Chega à Procuradoria o Processo Administrativo oriundo da Secretaria de Educação de Bom Conselho/PE, que tem por objeto a locação de 04(quatro) imóveis, para suprir as necessidades da supracitada secretaria, conforme consta no ofício nº 048/2024.

Os imóveis são os seguintes:

FINALIDADE DO IMÓVEL	VALOR MENSAL	PROPRIETÁRIO
Almoxarifado central Sec. De Educação	R\$ 9.000,00	Gervásio Cavalcante de Matos
Funcionamento da Escola Integral do São Geraldo	R\$ 12.000,00	Juraci Ferreira Venâncio
Almoxarifado da Escola	R\$ 1.000,00	Isabel Cristina
Apoio logístico as Escolas da Rede Municipal	R\$ 4.500,00	Ana Luiza Cavalcante de Almeida Padilha



É sabido que a licitação é a regra, sendo obrigatória sua adoção, pela Administração Pública, exceto nos casos de dispensa e de inexigibilidade, estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021. Veja-se.

O art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021 determina em caso de locação de imóvel a adoção de licitação:

"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."

Contudo, percorrendo o artigo acima transcrito, constata-se que, na hipótese é inexigível a licitação, exatamente como no presente caso:

"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."

O mesmo artigo condiciona a legalidade da locação por inexigibilidade quando atendida os seguintes requisitos:

"§ 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."



Em relação à adequação do imóvel às necessidades do órgão solicitante e o estado de conservação, tem-se que o mesmo atende as necessidades, conforme atestado no laudo de avaliação confeccionado pela Comissão de Avaliação do Município.

No tocante a proporcionalidade do preço mensal cobrado pelo aluguel, tem-se que foi afiançado pelo setor competente da Prefeitura de Bom Conselho/PE que o valor é condizente com a respectiva estrutura disponibilizada.

Não menos importante, tem-se que a necessidade de alugar os imóveis é latente, visto que é imprescindível para o desenvolvimento dos trabalhos da Secretaria de Educação de Bom Conselho/PE, conforme esposado na solicitação, bem como foi certificado pela autoridade competente inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Destaque-se, ainda, que os imóveis serão destinados a serviços essenciais para população do município de Bom Conselho/PE.

Não poderia ser diferente o posicionamento da jurisprudência sobre o assunto:

"PROCESSO CIVIL. ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARTICULAR PARA USO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUERES. LEI N.º 8.666/93. DISPENSA DE LICITAÇÃO. CONTRATO ESCRITO E OUTROS DOCUMENTOS PROBATÓRIOS. SENTENÇA MANTIDA. 1. É DISPENSÁVEL A LICITAÇÃO PARA A COMPRA OU LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ATENDIMENTO DAS FINALIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO (...)."¹ (foi grifado)

Ressalte-se, que cabe a Administração, fazendo uso da discricionariedade que lhe é facultada pela Lei, diante do caso concreto, avaliar a conveniência e oportunidade para a inexigibilidade de licitação.

¹ TJ-DF - APC: 20110112016159 DF 0006090-18.2011.8.07.0018, Relator: ALFEU MACHADO, Data de Julgamento: 30/04/2014, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 15/05/2014. Pág.: 91



Saliente-se que a competência desta Procuradoria limita-se à análise jurídica do presente processo, não sendo objeto de apreciação os valores indicados no Ofício nº 048/2024, oriundo da Secretaria de Educação de Bom Conselho/PE, posto que tal atribuição não é de sua competência.

Outrossim, é imprescindível, antes da efetiva contratação, a juntada da documentação comprobatória de posse/propriedade do imóvel que ora se pretende locar, bem como dos documentos pessoais/certidões do locador e a verificação de adimplência do proprietário do imóvel, junto a Fazenda Pública Municipal, sob pena de inviabilizar a formalização do mesmo.

Assim, considerando a discricionariedade facultada pela Lei, os Princípios da razoabilidade, da oportunidade e da conveniência da administração, bem como o da supremacia do interesse público, além de que restaram preenchidos os requisitos legais constantes do art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/2021, a Procuradoria opina² pela possibilidade jurídica do aluguel do imóvel, em face da inexigibilidade de licitação, sendo sua eficácia condicionada à observância do art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como o período temporal do contrato deve observar a regra prevista nos arts. 105 e ss da Lei Federal nº 14.133/2021.

Ademais, deverá ser observado o período dos contratos celebrados, visto que a procuradoria Geral foi instada ao pronunciamento em 27 de fevereiro de 2024.

Além de todo o esposado, a Procuradoria Geral sugere a realização de estudo da necessidade do ente público e de viabilidade financeira para aquisição de imóveis, visando à diminuição, ainda maior, dos contratos de locação de imóveis.

Por derradeiro, submete a presente análise à consideração da autoridade superior competente para pronunciamento conclusivo.

²"O parecer emitido por procurador ou advogado de órgão da administração pública não é ato administrativo. Nada mais é do que a opinião emitida pelo operador do direito, opinião técnico-jurídica, que orientará o administrador na tomada da decisão, na prática do ato administrativo, que se constitui na execução ex officio da lei. Na oportunidade do julgamento, porquanto envolvido na espécie simples parecer, ou seja, ato opinativo que poderia ser, ou não, considerado pelo administrador." (Mandado de Segurança nº 24.584-1 - Distrito Federal - Relator: Min. Marco Aurélio de Mello - STF.)



PREFEITURA DE
Bom Conselho
SEGUINDO NO CAMINHO CERTO

É o parecer, salvo melhor juízo.

Bom Conselho/PE, 27 de fevereiro de 2024.

LUCAS PINTO DANTAS

Procurador Geral do Município de Bom Conselho/PE