



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA – PMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA- PROGE

PROCESSO Nº 6.796/2024 – OGM/PMA.

ORIGEM Nº OGM/PMA

ASSUNTO: Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel para funcionamento da Ouvidoria Geral do Município - OGM para atender as necessidades do município de Ananindeua/Pa

PARECER Nº 0832024 - PROGE/SML.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LEI Nº 14.133/2021. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. **PARECER FAVORÁVEL A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.**

I – RELATÓRIO:

Trata-se de consulta encaminhada pela SML/PMA para análise e emissão de parecer jurídico atinente ao procedimento administrativo na modalidade **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, cujo objeto é a locação de imóvel para funcionamento da Ouvidoria Geral do Município -OGMPMA.

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

É o breve relatório. Passamos a análise jurídica.

II - DA FUNDAMENTAÇÃO:

O Processo Administrativo de Inexigibilidade De Licitação cujo objeto é a locação de imóvel para funcionamento da Estratégia Administrativa da Ouvidoria Geral do Município para atender as demandas que estão se ampliando no município de Ananindeua/PA.

A priori, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA – PMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA- PROGE

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 faculdade de contratar sem a necessidade de tal procedimento, conforme se depreende do inciso XXI do art. 37, abaixo transcrito:

Art. 37. Omissis

[...]

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.

(grifo nosso)

De tal missão se encarregou a Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como a Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA, que regulamenta as Licitações e Contratações Públicas.

A referida Lei nº 14.133/2021, excepcionou, em seu art. 75, inciso V, a regra para a presente Licitação por procedimento de inexigibilidade, ora em razão de situações de flagrante excepcionalidade, 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 que só um imóvel atendeu as necessidades ora perquiridas pela Ouvidoria Geral do Município- OGM/PMA:

“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:
- 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. (grifo nosso)”*



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA – PMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PROGE

O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, que é o caso em tela, visto que só o imóvel presente no processo dispõe das características almejadas para suprir o interesse público.

Além disso, a referida Lei, através do seu § 5º do art. 74, pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, vejamos:

“§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação previa 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;

II - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”

Portanto, na leitura do ora supracitado, vemos a necessidade da administração pública de observar alguns requisitos para o seguimento do presente feito, esmiuçadas abaixo: Com relação ao Inciso I, do referido artigo, constam nos autos da presente inexigibilidade todas as qualificações do imóvel a ser locado, tais como: avaliação do bem, estado de conservação, custos em gerais, inclusive, de adaptações, as necessidades de utilização e o prazo de amortização dos investimentos.

No que se refere ao Inciso II, do mencionado artigo, estão presentes nos autos do processo, a certificação de não existência de imóveis públicos disponíveis para locação nas mesmas qualidades/especificações do galpão que constam nos autos, ou seja, apenas o imóvel ora previamente selecionado atende o objeto do edital, concluindo portando, somente o mesmo, atender as necessidades pleiteadas pela administração pública.

Por fim, em relação ao Inciso III, vemos, portanto, que constam nos autos as justificativas que demonstram as qualidades do imóvel ora perquirido, tais como: Preço, localização, tamanho, e as demais configurações que já existem no imóvel, que inclusive atende muito bem os requisitos pleiteados pela Ouvidoria Geral do Município, no que se refere a instalação da Secretaria em questão para atender melhor as demandas Administrativas do Município.

A melhor doutrina ensina 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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA - PMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PROGE

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. (Grifo nosso)

Com efeito, percebe-se que o objeto da presente contratação não se trata de um serviço geral, onde qualquer programa/imóvel satisfaria as necessidades da Ouvidoria Geral do Município.

Trata-se, sim, de demanda especializada, cuja o caminho da futura celebração do contrato está devidamente justificado, dado a particularidade do interesse público nesse caso específico.

III - CONCLUSÃO:

Cumprido salientar que esta Assessoria Jurídica emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnicos-administrativa. Além disso, este parecer possui caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do gestor.

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.

Encaminhem-se os autos à Controladoria Geral do Município- CGM para os demais procedimentos de praxe

É o que me compete analisar.

Assim, salvo melhor juízo, este é, o parecer que submeto à consideração superior

Ananindeua (PA), 01 de ABRIL de 2024.

WILZEFI CORREA DOS ANJOS

PROCURADOR MUNICIPAL – PORTARIA 011/2020 – PGM/PMA.