

Modalidade: INEXIGIBILIDADE 6.2025-100101 - CL/PMGN

PROCESSO ADMINISTRATIVO 10010001/25

Consultante: Departamento de Licitações

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO - CAEE

P A R E C E R J U R Í D I C O

EMENTA: Inexigibilidade de licitação para locação de imóvel. Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. Parecer pela viabilidade jurídica da contratação direta.

I - RELATÓRIO

Trata-se de consulta jurídica acerca da possibilidade de contratação direta para a locação de imóvel destinado ao atendimento das necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Educação de Garrafão do Norte. Conforme atestado nos autos, o imóvel em questão apresenta características peculiares de instalação e localização que justificam sua escolha em detrimento de outros disponíveis no mercado. A presente análise tem por escopo avaliar a conformidade da locação com as disposições normativas aplicáveis, em especial à luz do regime jurídico estabelecido pela Lei nº 14.133/2021.

II - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A Lei nº 14.133/2021, que institui o novo regime jurídico de licitações e contratos administrativos, prevê a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, para hipóteses em que a escolha do imóvel decorra de suas características de instalação e localização, tornando inviável a substituição por outro bem de mesma natureza.

Nos termos do caput do artigo 72 da referida norma, a contratação direta deve ser precedida da devida justificativa da necessidade da locação, da escolha do imóvel e da compatibilidade do valor do aluguel com os praticados no mercado. Dessa forma, a Administração Pública deve observar critérios técnicos e objetivos na elaboração do processo administrativo que fundamentará a dispensa, garantindo a motivação adequada e a transparência do procedimento.

Ademais, a jurisprudência e a doutrina consolidam o entendimento de que a excepcionalidade da dispensa de licitação deve ser interpretada restritivamente, impondo ao gestor público o ônus de demonstrar, por meio de estudos técnicos e laudos

periciais, que o imóvel em questão é o único que atende às especificidades do serviço público prestado.

Importa destacar que consta nos autos do processo laudo técnico de avaliação locatícia detalhado, subscrito por responsável técnico da prefeitura. Esse documento fundamenta e justifica a adequação do valor do aluguel aos praticados no mercado, bem como a pertinência da escolha do imóvel para a finalidade pretendida, reforçando a necessidade da contratação direta.

III - CONFORMIDADE DA MINUTA CONTRATUAL

A minuta do contrato de locação foi elaborada em observância à legislação aplicável, em especial à Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e à Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos). O contrato contém cláusulas que asseguram os direitos e deveres das partes, garantindo a segurança jurídica da relação contratual e a conformidade com as normas que regem as contratações públicas.

Embora a jurisprudência específica dos Tribunais de Contas sobre a aplicação da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) em contratos de locação envolvendo a Administração Pública seja limitada, é amplamente reconhecido que tais contratos devem observar tanto as disposições da Lei de Licitações quanto as da Lei do Inquilinato, desde que compatíveis com o regime jurídico administrativo.

Corroborando esse entendimento, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, no julgamento da Apelação Cível nº 1.0395.13.001478-4/001, destacou que aos contratos de locação em que a Administração Pública figura como locatária aplicam-se tanto as normas de Direito Administrativo, previstas na Lei nº 8.666/1993, quanto as disposições de Direito Privado contidas na Lei nº 8.245/1991, desde que compatíveis com o regime público.

Nesse sentido, o Tribunal afirmou que **"aplicam-se aos contratos de locação em que a Administração Pública seja locatária os comandos previstos nos arts. 55 e 58 a 61, por força do artigo 62, § 3º, I, todos da Lei nº 8.666/93 - normas tipicamente de Direito Administrativo -, bem como as regras de Direito Privado contidas na legislação sobre locação para fins não residenciais - na medida em que haja compatibilidade com o regime de Direito Público -, nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos". GRIFAMOS**

Portanto, a jurisprudência reconhece que as relações locatícias envolvendo entes públicos devem observar as disposições específicas da Lei do Inquilinato, em conjunto com as normas de Direito Administrativo pertinentes, assegurando a conformidade legal e a segurança jurídica dos contratos de locação celebrados pela Administração Pública.

Assim, precipuamente quanto a minuta do contrato, atestamos que se encontra em sintonia com o preconizado na legislação vigente.

IV - CONCLUSÃO

Em sendo assim, e se abstendo obviamente da apreciação dos aspectos inerentes à conveniência e oportunidade, opinamos pela legalidade e juridicidade do presente processo de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Este é o parecer, salvo melhor juízo.

Garrafão do Norte, 14 de janeiro de 2025

Jacob Alves de Oliveira
OAB/PA 11.969