



PARECER JURÍDICO

PROCESSO Nº: 005/2024

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social do Município de Japi/RN.

ASSUNTO: Locação de imóvel para instalação da Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social do Município de Japi/RN.

EMENTA: Direito Administrativo. Locação de Imóvel. Exame da conformidade com a Lei nº 14.133/2021. Presença de elementos caracterizadores das locações. Pela possibilidade jurídica, com recomendação.

1 - RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo deflagrado pela Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social do Município de Japi/RN, em que se busca a locação de imóvel adequado para abrigar a sede da referida Secretaria Municipal, tendo em vista a garantia da manutenção eficiente do funcionamento dos trabalhos da Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social do Município de Japi/RN.

O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos:

- a) Solicitação da Demanda, da Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social do Município de Japi/RN, solicitando ao chefe do poder executivo providências no sentido de um espaço adequado para sediar a secretaria (fl. 05/06);
- b) Estudo Técnico Preliminar (fl. 07/13);
- c) Relatório fotográfico (fl. 14/16);
- d) Análise de riscos, da Equipe de Planejamento, informando a matriz de risco, indicando servidores para compor a comissão de fiscalização (fl. 17/18);
- e) Termo de referência (fl. 19/23);
- f) Pesquisa mercadológica (fl. 24/29);



- g) Informação Disponibilidade Orçamentária (fl. 33);
- h) Documentação de habilitação do imóvel e de seu proprietário (fl. 34/42);
- i) Parecer da comissão de contratação (fl. 43/44);
- j) Minuta do Termo de Inexigibilidade e Contrato (fl.45/52).

O processo foi remetido à Procuradoria-Geral que, para elaboração de Parecer Jurídico.

É o que importa relatar.

2 - FUNDAMENTAÇÃO

A Administração Pública, sempre que procede a uma contratação, tem a obrigação de efetuar o devido processo licitatório com o fito de obter a proposta mais vantajosa para si. A regra da obrigatoriedade de licitar provém do art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, que dispõe o seguinte:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

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.

A Lei Federal n.º 14.133/21, que estabelece as normas gerais sobre licitações e contratos, prevê, no seu art. 28, 05 (cinco) modalidades de licitação: pregão; concorrência; concurso; leilão e; diálogo competitivo, que deverão ocorrer,



preferencialmente, no formato eletrônico, cada qual com suas singularidades procedimentais, variando conforme a complexidade de suas fases e etapas.

A referida Lei nº 14.133/2021, excepcionou, em seu art. 75, inciso V, a regra para a locação de imóvel 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 a particularidades dos serviços almejado pela secretaria em questão, vejamos:

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.

(...)

§ 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.
(grifos acrescidos)

Para análise da legalidade dos atos deste processo, impende verificar a adequação legal da modalidade escolhida e das exigências previstas no termo de referência, na minuta do contrato, bem assim nos demais documentos pertinentes.

2.1. – Da Fase Preparatória

A Nova Lei de Licitações trouxe, em seu artigo 18, os elementos que devem abarcar a fase preparatória, ou fase interna, nos processos administrativos que visem contratações públicas.

Analisando-se os autos, podemos verificar a presença da definição do objeto, das justificativas para a sua contratação, o estudo técnico preliminar, termo de referência, mapeamento de riscos, orçamento, a previsão de dotação orçamentária, e minuta do contrato.

O objeto a ser licitado, pela forma estabelecida no inciso V do supracitado art. 74 que prevê a inexigibilidade para a contratação cujas características sejam “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”, está em perfeita harmonia com o que estabelece o inciso XXI do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, visto que o presente imóvel dispõe das características almeçadas para suprir o interesse público, de acordo com as características técnicas apensada aos autos.

Quanto as razões apresentadas para a justificativa da contratação, ficou comprovada a sua necessidade. Cumpre consignar que, no memorando requisitório, foi informada a adequação e previsão no plano anual de contratações da Prefeitura Municipal.

O estudo técnico preliminar contém os elementos obrigatórios previstos no §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, quais sejam a descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público; previsão no plano anual de contratações; requisitos da contratação; estimativas das quantidades para a contratação; estimativa do valor da contratação; descrição da solução; justificativas para o parcelamento ou não da contratação; contratações correlatas; possíveis impactos ambientais; posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o



atendimento da necessidade a que se destina; e equipe de planejamento.

Portanto, podemos concluir, que a fase preparatória do processo se encontra ins-truído, atendendo as exigências mínimas legais, ficando evidenciada a solução mais adequada para atendimento da necessidade pública, tem-se que foi adequadamente escolhida a inexigibilidade de licitação.

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 Trabalho, Habitação e Assistência Social do Município de Japi/RN.

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

3 - CONCLUSÃO

Pelo exposto, este órgão de assessoramento jurídico em análise restrita aos aspectos jurídicos do processo, nos termos do art. 53, parágrafo único, da Lei Federal n.º 14.133/2021, opinapela aprovação da Minuta de Contrato e seus anexos.

Esse é o nosso entendimento, s.m.j., que se submete à elevada apreciação.

Japi/RN, 16 de janeiro de 2024.

Ana Paula Dantas Jofily

ANA PAULA DANTAS JOFILY
Procuradora Geral do Município
OAB/RN N° 16.559