



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CPNJ 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96.570-000 - Caçapava do Sul

PARECER JURÍDICO Nº 2296/2024.

Gabinete do Prefeito
Protocolo Nº 1154
Em 19/01/24
Fernando

EMENTA: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO. POSSIBILIDADE. RESSALVA. ACESSIBILIDADE.

ASSUNTO: parecer jurídico quanto à viabilidade de inexigibilidade de licitação.

INTERESSADOS: SEDUC (Ofício n.º 233/2024).

I. Relatório.

Trata-se de parecer jurídico quanto à viabilidade de realização de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao Conselho Municipal de Educação.

Narrou a Secretária de Educação, nos documentos carreados junto ao Ofício 233/2024, que pretende a locação de imóvel para o Conselho Municipal de Educação. Justificou que se faz necessária a locação de imóvel, pois o mesmo está sem local adequado para desempenhar suas funções. Apresentou duas declarações firmadas por imobiliárias que indicam a ausência de bem imóvel nas condições previstas e uma carta proposta de bem imóvel no valor de R\$ 1.412,00. Juntou-se documentação de formalização de demanda, estudo técnico preliminar, e Termo de referência. Afirmou-se que existem imóveis públicos disponíveis. A PGM, no ofício 84/2024, realizou apontamentos para juntada de documentação. Diligenciou-se junto ao setor de patrimônio a fim de verificação de imóvel público, os existentes não satisfaziam ao objeto pretendido, consoante justificativa do controle interno da SEDUC no memorando 1.225/2024, despacho 2. Realizado laudo de avaliação de imóvel, restou apontadas recomendações quanto às condições de acessibilidade, circulação interna e banheiro PNE, bem como fixou-se valor de mercado do imóvel. Em informativo técnico, justificou-se as recomendações realizadas, anotando-se que o acesso principal fica ao nível do passeio público, que as áreas de circulação interna possuem largura mínima exigida, indicando soluções possíveis para atender a NBR, bem como adequações ao banheiro de forma a atender à acessibilidade. Por fim, a Presidente do Conselho Municipal de Educação, no ofício 19/2024, firmou declaração no sentido de que o órgão não possui atendimento direto ao público, não necessitando para as atividades realizadas na sede de banheiro adaptado.

É o relato.

II. Fundamentação.

Inicialmente, cumpre informar que toda verificação desta Procuradoria Jurídica tem por base as informações prestadas e a documentação encaminhada pelos órgãos competentes e



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CPNJ 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96.570-000 - Caçapava do Sul

especializados da Administração Pública. Portanto, tornam-se as informações como técnicas, dotadas de verossimilhanças, pois não há o dever, os meios ou sequer a legitimidade de deflagrar investigações para aferir o acerto, a conveniência e a oportunidade dos atos administrativos realizados por agentes públicos.

Acerca do procedimento de inexigibilidade, por analogia, dispõe o art. 74, V e §5º da Lei 14.133/2021:

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.

§ 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.

Depreende-se que é possível a inexigibilidade de licitação para o caso de locação de imóvel, observando-se os requisitos indicados na lei.

Da documentação carreada ao processo verifica-se a justificativa e necessidade arguidas para locação do bem, consoante documentação de formalização de demanda, estudo técnico preliminar e termo de referência.

A documentação carreada aos autos indica que, após pesquisa de mercado, identificou-se apenas um imóvel que atenda às necessidades da secretaria (fl. 02), juntando-se declarações de imobiliárias que firmam não possuir imóvel disponível (fls. 04/05), constatando-se a impossibilidade de competição (fl. 09), bem como firmou-se pela viabilidade da contratação atendendo aos padrões e preços de mercados (fl. 10). O setor de patrimônio indicou os bens públicos que estariam disponíveis, ocasião em que se justificou a impossibilidade de uso dos bens, sendo requerida novas indicações, não sendo apresentados outros imóveis pelo setor.

O laudo de avaliação atestou que o imóvel está em local pavimentado por passeio público e dotado de colete de resíduos sólidos, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede de telefone, fibra ótica e iluminação pública. Não se apontou adaptação imprescindível para utilização. Com base no laudo o valor de mercado do imóvel é de R\$ 1.460,00, valor, inclusive, superior à proposta de locação de R\$ 1.412,00, denotando-se compatibilidade dos valores. Recomendando-se a utilização do bem, todavia, após adequação do espaço às condições mínimas de acessibilidade.

O Informativo Técnico 07/2024 afirmou que a edificação fica ao nível de passeio público e as áreas de circulação interna atendem à largura mínima exigida, mencionou que os desníveis podem ser tratados com instalação de rampas móveis de madeira. Quanto à existência de banheiros PNE, indicam-se recomendações para adequações, bem como apresenta-se declaração acerca da ausência de atendimento ao público pelo conselho de educação. Ainda, o estudo da engenheira responsável concluiu



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CPNJ 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96.570-000 - Caçapava do Sul

que “não foram encontrados imóveis de propriedade do Município que tenham a acessibilidade implantada, possuam as características e a localização do imóvel objeto” que se pretende locar.

Quanto ao bem imóvel, restou apresentada matrícula do bem e comprovante do pagamento de IPTU. Em caso de contratação, deverá ser observado pelo fiscal do contrato se permanecem preenchidas todas as condições legais/favoráveis à Administração Pública para manutenção do contrato.

Em suma, à PGM incumbe a análise da possibilidade jurídica da contratação a partir da apreciação do conjunto da documentação carreado ao processo pelos agentes competentes. Assim, consoante determina o art. 74, V, 5º, I, II, III, da Lei 14.133/2021, verifica-se que houve a avaliação prévia do bem (I), certificou-se a inexistência de imóvel público vago e disponível que atende ao objeto (II), bem como indicou-se justificativas para locação do imóvel (III).

Com efeito, reitera-se que a presente manifestação não aprecia aspectos de discricionariedade dos atos praticados pela gestora, bem como condições técnicas/mercadológicas da contratação, mas sim se refere aos aspectos jurídicos que, salvo melhor juízo, considerando a presunção de legitimidade e veracidade das informações prestadas, conclui-se que o presente procedimento está de acordo com a previsão do art. 74, V da Lei 14.133/2021.

III. Conclusão.

Pelo exposto, o procedimento resta pendente de diligências, assim, em face dos fundamentos de fato e de direito apresentados, sob a ótica estritamente jurídica, opina-se pela **possibilidade** da inexigibilidade de licitação para locação do bem imóvel, com fulcro no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021, desde que adequadas às normas técnicas vigentes de acessibilidade para utilização.

Por fim, ressalta-se que o presente arrazoado tem caráter meramente opinativo e não vinculante, motivo pelo qual é possível, se for o caso, que os agentes políticos formem suas próprias convicções em discordância com as opiniões manifestadas por meio do Parecer Jurídico.

É o parecer¹.

À apreciação superior.

Caçapava do Sul/RS, 18 de julho de 2024.


CÁSSIO CESAR MUNHOZ SILVA
ADVOGADO - OAB/RS 107.871

DE ACORDO
22 / 07 / 24


¹ Mesmo quando obrigatório, salvo disposição legal expressa, o parecer não tem natureza vinculante, sendo somente ato que manifesta opinião técnica sobre determinado assunto de interesse da Administração Pública. Em outras palavras, a conclusão do parecer não obriga a autoridade à qual ele se dirige. (CARVALHO, 2022). Manual de Direito Administrativo, 10ªEd., 2022, pág.323.