

PARECER JURÍDICO

Encaminhamento: Setor de Licitações e Contratos do Município de Xanxerê/SC

Interessada: Secretaria Municipal de Educação e Mitra Diocesana de Chapecó

EMENTA: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ATENDIMENTO DAS FINALIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO. POSSIBILIDADE.

RELATÓRIO

Os presentes Autos foram submetidos à Procuradoria Jurídica para emissão de parecer acerca da possibilidade de contratação direta, mediante processo de inexigibilidade, pois há interesse da agente de contratação da Secretaria Municipal de Educação na *"Locação de Espaço físico (salão principal e banheiros) do Centro Comunitário do Bairro São Jorge, imóvel localizado na Rua Mato Grosso esquina com a Rua Armando Marinho, Bairro São Jorge, Xanxerê, Santa Catarina"*. O valor da inexigibilidade dá-se no importe de **R\$ 1.500,00** (mil e quinhentos reais) por mês à título de aluguel.

Compulsando os Autos, verifico a juntada dos seguintes documentos, sucintamente elencados abaixo.

- I. Documento de Formalização de Demanda (DFD);
- II. Termo de Referência (TR) com os seguintes tópicos: (i) Unidade Requisitante; (ii) Objeto; (iii) Justificativa; (iv) Fornecedor; (v) Razões para Escolha do Fornecedor; (vi) Especificações Técnicas; (vii) Habilitação do Fornecedor; (viii) Prazo, Local e Condições de Entrega ou Execução; (viii) Gestor e Fiscal do Contrato; (viii) Condições e Prazos de Pagamento; (ix) Dotação Orçamentária; (x) Obrigações da Contratante; (xi) Obrigações da Contratada; (xii) Qualificação Técnica; (xiii) Valores Referenciais de Mercado; (xiv) Prazo de Vigência do Contrato; (xv) Estimativa de Custo; (xvi) Validade do Processo;

III. Orçamento da Mitra Diocesana de Chapecó; Laudos de Avaliação do Imóvel; Documentos Pessoais do Representante do Imóvel; Cartão CNPJ; Certidões Negativas; Declarações e outros anexos;

Dispensa-se a formalização do ETP, com base no §2º do art. 3º do Decreto Municipal nº 49, de 1º de fevereiro de 2024, uma vez que o valor da contratação não ultrapassará o limite estabelecido na alínea "a" do citado parágrafo.

É o lacônico relatório.

PARECER

A Lei nº 14.133/21 estabelece como regra geral para contratações a adoção do processo licitatório. O instituto da inexigibilidade, entretanto, é uma das hipóteses excepcionais previstas pelo legislador ordinário de disposição de verba pública com ausência de licitação, desde que haja conformidade com o objetivo constitucional e os princípios da igualdade e da proposta mais vantajosa para o interesse público.

Conforme disciplina a Lei nº 14.133/21, o processo licitatório é inexigível quando houver inviabilidade de competição, enumerando algumas expressas situações, como é o caso do inciso V de seu art. 74. Assim sendo, veja-se:

*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. (Grifei)*

Do mesmo artigo, extrai-se a redação do parágrafo quinto, que define quais os requisitos para perfectibilizar a contratação com fundamento no inciso V. Veja-se:

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. (Grifei)

São os requisitos exigidos pelo citado parágrafo, em ordem: **(i)** avaliação prévia do bem; **(ii)** certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e **(iii)** justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado, evidenciando suas vantagens.

Para dar atendimento às exigências **(ii)** e **(iii)**, a agente de contratação da Secretaria Municipal de Educação, assim fez constar como justificativa de necessidade de locação do imóvel¹:

***Justificativa:** A locação do referido imóvel justifica-se em virtude que as obras que estão sendo realizadas na EMEB São Jorge, impossibilitando assim a realização de atividades esportivas, recreativas e eventos extra classe (Família na Escola, Festa Junina e Formatura da Educação Infantil). Salientamos que é imprescindível que a unidade escolar tenha um espaço apropriado para tais atividades, visto que os alunos necessitam que as mesmas sejam realizadas rotineiramente. A escolha do local deu-se em virtude da proximidade ao prédio da unidade escolar e ser amplo e arejado, possibilitando assim a realização das atividades diariamente. Na região não há outro imóvel com as respectivas características e que atenda às necessidades. Na sequência são apresentadas fotos que mostram o espaço que será locado, bem como a proximidade da escola (...)* (Grifei)

Verifica-se da justificativa que a contratação se dá pelo fato de estarem sendo realizadas obras na EMEB São Jorge, sendo que o espaço a ser locado é o mais próximo da escola, trazendo segurança e funcionalidade para o desenvolvimento das atividades esportivas e extraclasse com os alunos.

Para dar atendimento às exigências do item **(i)**, tem-se anexo ao TR 3 (três) laudos técnicos de avaliação mercadológica estipulando valores ao imóvel, quais formalizados no ano de 2022. A **SEL CONSULTORIA DE ENGENHARIA LTDA.**, definiu o valor de **R\$ 4.527,00** (quatro mil quinhentos e vinte e sete reais); a **G.C BENARDI** definiu o valor de **R\$ 1.900,00** (mil e novecentos reais); e a **IMOBILIARIA XANCASA** definiu o valor mensal de **R\$ 1.500,00** (mil e quinhentos reais) à

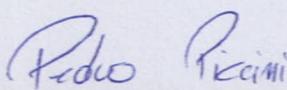
¹ Conforme lê-se no Termo de Referência.

título de aluguel. O valor do aluguel mensal oferecido pela **MITRA DIOCESANA DE CHAPECÓ** para locação do imóvel (no valor de **R\$ 1.500,00**), encontra-se, portanto, **adequado aos valores médios verificados** (que certamente já defasados pelo lapso temporal percorrido desde 2022), **bem demonstrando a vantajosidade na locação.**

Assim, em estando cumpridas as exigências contidas no art. 74, parágrafo quinto da Lei Federal nº 14.133/21, e restando claro que o presente procedimento está em acordo com as orientações normativas e com os princípios basilares da Administração Pública, especialmente a legalidade, razoabilidade e isonomia, o **OPINATIVO FAVORÁVEL** à realização da presente inexigibilidade pretendida pela Administração Pública.

É o Parecer.

Xanxerê/SC, 12 de junho de 2024.


PEDRO HENRIQUE PICCINI
Consultor Jurídico do Município de Xanxerê
OAB/SC 61.229