



PARACER JURÍDICO

PROCEDIMENTO LICITATÓRIO Nº 008/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 003/2025

EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ART. 74, INC. V DA LEI 14.133/2021. POSSIBILIDADE

1. DOS FATOS:

Considerando o processo recebido nesta Procuradoria Jurídica, solicitando a formalização do Processo para a locação do imóvel localizado em Avenida Francisco Nassau nº 112, bairro Distrito de Adão Colares, Município de Botumirim-MG, de propriedade de **LEONEIDE MEDEIROS DOS SANTOS, brasileira, casada, portador do CPF nº 026.160.726-02 e RG nº M-8942.341**, cujo imóvel a ser locado destinado ao funcionamento da unidade dos Correios no distrito de Adão Colares, município de Botumirim-MG, no valor mensal R\$ 500,00 (quinhentos reais), totalizando no período de doze meses o valor de totalizando R\$ 6.000,00 (seis mil reais), com vigência por 12 (doze) meses, contada a partir da assinatura e condicionado à celebração do respectivo Contrato.

2. DO FUNDAMENTO LEGAL:

O pressuposto jurídico da Inexigibilidade de licitação é a INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO, que, “*latu sensu*”, é o certame em que um dos contendores reúne qualidades tais que se torna único, exclusivo, *sui generis* a tal ponto que inibe os demais licitantes, sem condições competitivas.

A Lei nº 14.133/21 assim dispõe:

Art. 74 – É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial nos casos de:



[...]

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Considerando que o princípio basilar da licitação e da contratação direta sem licitação é a isonomia, desta forma, quando a indicação das características singularizarem o objeto ou o tornarem único, comprova-se a inviabilidade de competição.

Considerando a necessidade de disponibilização do imóvel em atendimento ao interesse da Administração Pública.

Considerando que o imóvel ora escolhido foi objeto de minucioso e conclusivo Laudo de Avaliação de Imóvel, cujo instrumento faz parte integrante do presente processo, independente de transcrição, onde com eficiência atentou-se para os preços de mercado.

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:

“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.”
JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.

Também, deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular. Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:



“Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo .” JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p.363.

Jacoby Fernandes¹ defende que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Passa-se a análise da documentação acostada no presente processo de contratação.

3. DA DOCUMENTAÇÃO:

A documentação necessária à instrução foi tempestivamente apresentada para análise, constando dos autos do Processo de Inexigibilidade:

- Documento de Formalização da Demanda;
- Estudo Técnico Preliminar;
- Termo de Referência;
- Laudo de Avaliação do Imóvel;
- Declaração de Certificação da Inexistência de Imóveis Públicos vagos;
- Justificativa para locação do imóvel;
- Documentações do proprietário;

Demais documentos não se adequam à realidade municipal.

4. DA CONCLUSÃO:

Considerando o exposto acima e com base nos dispositivos legais que regem a matéria, esta Procuradoria Jurídica reconhece a possibilidade da Inexigibilidade de Licitação em



favor do **LEONEIDE MEDEIROS DOS SANTOS**, cujo imóvel a ser locado deve ser destinado ao funcionamento da unidade dos Correios no distrito de Adão Colares, município de Botumirim-MG, no valor total de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), com vigência de 12 (doze meses), podendo ser prorrogado, nos moldes da lei 14.133/2021, condicionado à celebração do respectivo Contrato, observando-se o cumprimento do que dispõe o art. 51, do citado diploma legal.

Botumirim/MG, 14 de fevereiro de 2025.

Patrick Samuel Peres de Souza e Silva
OAB/MG 191.794

