



PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO – Nº 10050401/2024

ESPÉCIE: INEXIGIBILIDADE Nº 8/2024-0018

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE – SEMA

OBJETO: Processo de despesa para locação de imóvel comercial, localizado na Rua Lafaiete Diógenes, 314, São Judas Tadeu, Pau dos Ferros –RN, em favor de CHARLES A DE F LOPES IMOVEIS (CL Imóveis PDF-ME) inscrita sob o CNPJ nº 46.185.418/0001-11, a fim de atender as necessidades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMA.

I-RELATÓRIO

Trata-se de requerimento oriundo da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMA, solicitando autorização para celebração de contrato de locação de imóvel comercial, localizado na Rua Lafaiete Diógenes, 314, São Judas Tadeu, Pau dos Ferros –RN, em favor de CHARLES A DE F LOPES IMOVEIS (CL Imóveis PDF-ME) inscrita sob o CNPJ nº 46.185.418/0001-11, a fim de atender as necessidades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMA.

No Parecer ora em apreço, cuidar-se-á da contratação dispensável, por meio de inexigibilidade, para locação de imóvel, nos termos da Lei n.º 14.133/21. Ao final, poderão ser observadas algumas orientações que procuram assegurar melhor atendimento ao interesse público.

Ressalta-se que o entendimento a ser consolidado baseia-se em legislação e jurisprudência atuais, podendo ser revisto em caso de alteração substancial em seus fundamentos.

Foi realizada a parecer técnico do imóvel (anexo ao processo) pela Secretaria Municipal de Planejamento, a qual constatou que o imóvel em questão está em boas condições de uso, sendo adequado a utilização a que se destina com a locação. O parecer técnico informa ainda que o imóvel possui localização privilegiada, na área do município, sendo de fácil acesso.

Relatado o pleito, emite-se o parecer.

II- DO MÉRITO



II.1 – Da Fundamentação do que se pretende

A licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o art. 37. Inciso XXI, Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável e inexigível.

Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública em suma, se resta configurada algumas situações legais previstas no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/21; mais especificamente, em seu inciso V.

Segundo a Lei Federal no 14.133/21, em hipóteses tais, a Administração Pública pode realizar a contratação direta das referidas aquisições, mediante contratação direta, conforme artigo 74, inciso V do referido diploma *in verbis*:

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.

Consoante se verifica no dispositivo legal acima, a Administração Pública é dispensada (inexigibilidade) de licitar a locação de um imóvel que lhe seja realmente indispensável, em razão das necessidades de instalação e localização. Contudo, para amparar esta hipótese de dispensa de licitação, é imperativa a satisfação dos seguintes requisitos: a) destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração; b) necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha; c) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia.

A administração providenciou a avaliação prévia do imóvel comprovando a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado. A avaliação deve necessariamente anteceder a firmação do negócio avençado, o que no presente caso configura-se a locação, pois sem avaliação prévia não há como aferir o preço praticado no mercado.



Ademais, conforme lembra Marçal Justen Filho, é necessário constar no processo os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra forma. Para Diógenes Gasparini, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torna-lo um 'bem singular', nas palavras do autor:

[...] quando, por exemplo, a natureza do serviço exige do imóvel onde será instalado certas características (altura do pé direito, natureza da construção), tanto quanto o é a localização (próximo a um serviço já instalado), por exemplo. Com essa indicação a Administração Pública torna o bem singular; não há outro bem que possa atender aos seus reclamos, e em razão disso pode-se comprá-lo ou locá-lo sem licitação. A hipótese só prestigia a entidade que, em tese, está obrigada a licitar. Quando compradora ou locatária. Quando vendedora bem imóvel, a disciplina é a estatuída no art 17, do Estatuto Federal Licitatório e quando locadora, a regra é a licitação, dado que seu bem pode interessar a mais de uma pessoa, salvo a hipótese da alínea 'f' do inciso I desse artigo.

Entretanto, cumpre salientar que, embora dispensável a licitação, os requisitos exigidos em lei são de cumprimento obrigatório para as dispensas admitidas, quais sejam: a) razão da escolha do fornecedor ou executante; b) justificativa do preço; c) juntada de propostas comerciais devidamente assinadas, ou caso tenham sido requeridas e enviadas através de e-mail, juntada das mensagens eletrônicas que as ensejaram.

Consoante está orientação emanada do TCU:

Instrua os processos de contratação direta segundo os procedimentos estabelecidos no artigo 26, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993, de modo que sejam devidamente formalizados os elementos requeridos pelos incisos I a III desse dispositivo por meio de expedientes específicos e devidamente destacados no processo, caracterizando a motivação do administrador para a prática dos atos e juntando-se justificativa de preços que demonstre, item a item, a adequação dos preços àqueles praticados no mercado local, assim como parecer jurídico conclusivo que opine inclusive sobre a adequação dos preços unitários propostos pela entidade sentenciada.



Desta forma, verifico a regularidade do procedimento em relação à justificativa do preço, em virtude do laudo técnico, conforme constam nos autos do processo de dispensa.

Isto posto, manifesto-me da seguinte forma:

Favorável a presente contratação por meio de inexigibilidade de licitação com base no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/21, haja vista necessidade do imóvel para o atendimento das finalidades precípua da Secretaria de Municipal de Meio Ambiente - SEMA, desde que haja o cumprimento das formalidades, exigindo-se toda a documentação pertinente ao caso.

Recomendo ainda que, no caso de ausência de qualquer um dos documentos relativo a imóveis, seja emitido uma declaração do Secretário solicitante ou do Agente de Contratação autorizando a locação do imóvel.

II.II – Da Minuta do Contrato

A regulamentação dos contratos administrativos encontra-se prevista no artigo 89 e 92 da Lei 14.133/21, previsto quais são as cláusulas que necessariamente deverão estar consignadas nos chamados contratos administrativos, sendo as seguintes:

Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

§ 1º Todo contrato deverá mencionar os nomes das partes e os de seus representantes, a finalidade, o ato que autorizou sua lavratura, o número do processo da licitação ou da contratação direta e a sujeição dos contratantes às normas desta Lei e às cláusulas contratuais.

§ 2º Os contratos deverão estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, as obrigações e as responsabilidades das partes, em conformidade com os termos do edital de licitação e os da proposta vencedora ou com os termos do ato que autorizou a contratação direta e os da respectiva proposta.

Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:
I - o objeto e seus elementos característicos;
II - a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;



- III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;
- IV - o regime de execução ou a forma de fornecimento;
- V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;
- VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;
- VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;
- VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;
- IX - a matriz de risco, quando for o caso;
- X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;
- XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;
- XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;
- XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;
- XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;
- XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;
- XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;
- XIX - os casos de extinção.

Na minuta do contrato em epígrafe, se fazem presentes todas as cláusulas exigidas pela legislação.

III-CONCLUSÃO



Ante o exposto, obedecidas as demais regras contidas na Lei Federal nº 14.133/21, entende-se que poderá adotar a modalidade de dispensa de licitação, podendo ser dado prosseguimento ao processo licitatório e seus ulteriores atos.

A minuta de contrato elaborada preenche todos os requisitos legais, contendo as cláusulas que tratam do objeto contratual, da vigência, das fontes orçamentárias e, do foro legal, requisitos essenciais ao efeito jurídico desejado.

Ante a esta brevíssima análise, opino pela assinatura da celebração do presente contrato de locação, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, para um bom andamento da Administração Pública.

É o parecer.

Pau dos Ferros/RN, 27 de maio de 2024.


FELIPE AUGUSTO CORTÉZ MEIRA DE MEDEIROS
OAB/RN 3640
e-mail: felipeacmm@hotmail.com