



## PARECER JURÍDICO

**PROCESSO ADMINISTRATIVO – Nº 116012302**

**ESPÉCIE: INEXIGIBILIDADE Nº 8/2023-0005**

**INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEDUC**

**OBJETO:** Processo de despesa para locação de imóvel, localizado na Rua Uriel Fernandes da Silveira, s/n, Bairro Bela Vista, neste município destinado as instalações e funcionamento da Escola Municipal de Educação Infantil Professora Marta Batalha-CEMEI.

### I-RELATÓRIO

Trata-se de requerimento oriundo da Secretaria Municipal de Educação - SESAU, solicitando autorização para celebração de contrato de locação de imóvel, localizado na Rua Uriel Fernandes da Silveira, s/n, Bairro Bela Vista, neste município destinado as instalações e funcionamento da Escola Municipal de Educação Infantil Professora Marta Batalha-CEMEI, para atender as necessidades da secretaria municipal de educação – SEDUC.

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.



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 Municipal de Educação - SEDUC, desde que haja o cumprimento das formalidades, exigindo-se toda a documentação pertinente ao caso.

Ademais, sugiro que para a locação do imóvel esteja presente nos autos os seguintes documentos, com exceção ou não da escritura pública do imóvel ou registro do imóvel, ante a justificativa apresentada pelo Ordenador de Despesas de inexistência das mesmas: CPF e RG (cópias autenticadas); comprovantes de endereços diferente do endereço do imóvel e da locadora e dados bancários do locador.

Recomendo ainda que, no caso de ausência de qualquer um dos documentos relativo a imóveis, seja emitido uma declaração do Secretário solicitante ou do Presidente da Comissão Permanente de Licitação 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, 17 de janeiro de 2023.

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