

PARECER JURÍDICO

INTERESSADO: Instituto de Previdência dos servidores do Município de Muaná

OBJETO: Celebração de contratos de locação, por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, e de aditivos de prorrogação de tais contrato

EMENTA: Direito Administrativo. Inexigibilidade. Possibilidade legal. Recomendações necessárias. Parecer Favorável. Lei nº 14.133/21.

I- RELATÓRIO

Veio a esta consultoria técnica especializada, para análise jurídica, o Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 07/2025-007, celebração de contratos de locação, por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, e de aditivos de prorrogação de tais contrato da exposição das diretrizes jurídicas relacionadas à celebração de contratos de locação de terceiros por inexigibilidade de licitação e respectivos aditamentos de prazo, a atividade jurídica desenvolvida pelas assessorias jurídicas limitar-se-á à verificação da observância das exigências legais, com a mera conferência de documentos. Nessa perspectiva, objetiva-se atribuir tratamento uniforme ao tema, contribuindo para a segurança jurídica das contratações.

II- ANÁLISE JURIDICA

Cuida-se de examinar a locação de imóveis de terceiros por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, V, da Lei nº 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.



Diferentemente da sistemática da Lei nº 8.666/93, em que a locação de imóveis era prevista como uma das hipóteses de dispensa de licitação (art. 24, X), a nova lei de licitações e contratações públicas previu como regra a realização de licitação prévia para a celebração de tal espécie contratual:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei : a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

O novo diploma ressalvou, porém, as situações em que não há viabilidade de competição, como quando as características de instalações e de localização tornem necessária a escolha de um determinado imóvel. Ou seja, pela Lei 14.133/2021, quando apenas um único imóvel é capaz de satisfazer o interesse público, é possível ser concretizada a contratação direta, afastando-se a necessidade de realização de processo de escolha e de ampla concorrência.

Em que pese a Lei 8.666/93 permitir a realização de contratação direta mesmo diante de uma pluralidade de imóveis capazes de atender as finalidades precípuas da administração, o Tribunal de Contas da União recomendava a contratação direta apenas quando comprovado que um único imóvel seria capaz atender as necessidades administrativas de instalação e de localização

A recomendação de que, diante da existência de uma multiplicidade de imóveis capazes de atender ao interesse público, deveria a Administração realizar procedimento licitatório, devendo a contratação direta ser formalizada apenas quando comprovada a singularidade do bem.

DA INSTRUÇÃO DO PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE

Passando a tratar da instrução processual, destaca-se que a Lei nº 14.133/2021 elencou os documentos que devem estar presentes nos processos de contratação direta, conforme se extrai do seu art. 72, transcrito a seguir:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Adiante são apresentadas as etapas que compõem o processo de contratação direta previsto no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, cuja observância foi verificada e está de acordo com as determinações legais afim de confirmar a regularidade jurídico-formal do processo.

Documento que formaliza a demanda emitido pelo setor requisitante da contratação (art. 72, I, da Lei nº 14.133/2021 e art. 5º do Decreto Estadual nº 53.384/2022)

A contratação da locação foi iniciada por provocação do setor competente do órgão, mediante a edição de documento que formaliza a demanda, com a indicação da necessidade administrativa de instalação em imóvel pertencente a terceiro ante a ausência de imóvel inserido no acervo da unidade administrativa disponível e com capacidade de comportar a estrutura necessária ao desempenho das atividades administrativas necessárias.

Estudo Técnico Preliminar (art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/21)

Considerando que a demanda administrativa de novas instalações em imóvel de terceiro pode ser satisfeita por mais de um meio, como por exemplo por cessão de uso, permuta, doação, aquisição, desapropriação ou por locação, necessário que a contratação seja antecedida de um Estudo Técnico Preliminar que permitiu as avaliações, onde verificou-se as disposições técnicas e o levantamento de mercado.

Termo de Referência (art. 6º, XIII, da Lei 14.133/2021,

A partir das conclusões do ETP, definiu que a locação de imóvel consiste no modelo de contratação mais vantajoso e viável naquele momento para atender às necessidades administrativas expostas no documento de solicitação da demanda, deve ser elaborado o Termo de Referência com o intuito de delimitar e definir as características físicas, a tipologia da edificação, a destinação e localização do imóvel a ser alugado, acompanhadas das respectivas justificativas, contemplando os elementos descritos no art. 17

Demonstração de previsão dos recursos orçamentários necessários, com a indicação das rubricas (art. 72, IV, da Lei nº 14.133/2021)

Para demonstrar a existência de recursos orçamentários, faz-se necessário instruir os autos com a Declaração de Disponibilidade Orçamentária (DDO), consignando a existência de dotação orçamentária na LOA vigente para a cobertura das despesas da contratação, essa exigência foi cumprida e foi satisfeita no processo.

Juntada dos documentos de identificação e de regularidade do imóvel e do locador (art. 2º da Portaria SAD 1.134/2022)

Para comprovar a regularidade do imóvel, devem ser juntados ao processo:

- a) Cópia da certidão de registro do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade ou da posse do imóvel, a serem avaliados no caso concreto (art. 2º, II, a, Portaria SAD nº 1134/2022);
- b) Certidão negativa de débitos quanto aos tributos municipais (art. 2º,) Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios TPEI (art. 2º, III, d, Portaria SAD nº 1134/2022);
- d) Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto (art. 2º, III, d, Portaria SAD nº 1134/2022);
- e) Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso (art. 2º, III, d, Portaria SAD nº 1134/2022);
- f) Termo de vistoria em conformidade com modelo aprovado pela Portaria SAD/PE n.º 1134/2022

Com o intuito de verificar a regularidade documental do locador, devem ser juntados:

- I. Se pessoa física: cédula de identidade ou documento equivalente a comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), conforme previsto no art. 68, I, da Lei nº 14.133/2021, além de comprovante de residência

III - CONCLUSÃO

Exige-se que os processos abrangidos pelo presente sejam instruídos pelo órgão/entidade responsável pela contratação com (a) cópia integral do presente Parecer Padrão; (b) minuta padronizada com as adaptações ao objeto pretendido; (c) declaração de atendimento à minuta padrão emitida pelo agente público responsável pela elaboração do instrumento; e (d) checklist pertinente ao objeto preenchido, com a identificação do servidor responsável por sua elaboração.

Ante ao exposto, esta assessoria jurídica, diante a verificação da legalidade que lhe compete, manifesta-se FAVORÁVEL aos procedimentos já realizados e a sua adequação a norma legal, para prosseguimento de processo de Locação de imóvel do Processo de Inexigibilidade n 007/2025.

É o parecer, Salvo Melhor Juízo.

Muaná, 11 de janeiro de 2025

MICHELE DA SILVA MAGALHÃES

OAB-PA 15.043

Assessora Jurídica