



De: DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO

Enviado por: MCHELY CAROLINE ANTUNES DA FONSECA (michelyfonseca)

Para: LARISSA FERNANDA SANTOS

Data: 27 de junho de 2024 às 17:59

DA GERÊNCIA DE LICITAÇÃO

À PROCURADORIA JURÍDICA

FLS. 146

PROC. 060/24

RUB. atD

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 060/2024

ASSUNTO: SOLICITAÇÃO DE PARECER JURÍDICO.

OBJETO: Locação de Imóvel Urbano para instalação do Centro de Especialidades Médicas.

Com a presente vimos solicitar Parecer Jurídico com vistas na minuta de contrato, na modalidade INEXIGIBILIDADE, referente Processo Licitatório nº 060/2024.

Michely da Fonseca

Gerencia de Licitação

Pref. Mun. de Ribas do Rio Pardo

Anexo(s)

FLS.001 A 002 DFD.pdf

FLS.003 A 007 SAÚDE DE QUALIDADE.pdf

FLS.008 A 010 PORTARIA Nº 009-24.pdf

FLS.011 A 067 DECRETO.pdf

FLS.068 A 083 ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR.pdf

FLS.084 ANEXO I DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL.pdf

FLS.085 A 088 ANEXO II RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL.pdf

FLS.089 CARTA PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL.pdf

FLS.090 A 095 ANEXO II RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL.pdf

FLS.096 SOLICITAÇÃO DE MATERIAIS - SERVIÇOS.pdf

FLS.097 A 100 GERENCIAMENTO DOS RISCOS.pdf

FLS.101 A 117 TERMO DE REFERÊNCIA.pdf

FLS.118 A 123 DOCUMENTOS.pdf

FLS.124 A 128 CERTIDÃO.pdf

FLS.129 A 130 DECLARAÇÃO.pdf

FLS.131 A 134 ORDENADOR.pdf

FLS.135 A 136 PEDIDO DE RESERVA ORÇAMENTÁRIA - NOTA DA RESERVA ORÇAMENTÁRIA.pdf

FLS.137 A 145 MINUTA DO CONTRATO.pdf



De: LARISSA FERNANDA SANTOS
Para: DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO
Data: 03 de julho de 2024 às 16:38

Prezados, boa tarde!

Segue em anexo Parecer Jurídico acerca da análise do PROCESSO LICITATÓRIO N° 060/2024, OBJETO: Locação de Imóvel Urbano para instalação do Centro de Especialidades Médicas.

Atenciosamente,

Larissa Santos

FLS. 147

PROC. 060/24

RUB. 100

Anexo(s)

PJ 201.2024 INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO (1).pdf

Assunto: Parecer Processo Inexigibilidade de Licitação

Processo nº60/2024

Parecer Jurídico nº 201/2024

EMENTA: LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. ANÁLISE DE CONFORMIDADE LEGAL: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO COM FULCRO NO ART. 74, V, DA LEI N. 14.133/2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CONFORMIDADE JURÍDICA PARCIAL.

RELATÓRIO

Por despacho da Secretaria Municipal de Saúde, dando prosseguimento ao trâmite processual, foi encaminhado a este assessoramento jurídico o presente processo para análise da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, objetivando a “Locação de Imóvel Urbano para instalação do Centro de Especialidades Médicas”, na forma do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, instruindo-se o presente processo com as comunicações e fases exigidas na forma da lei.

Os seguintes documentos são relevantes para a análise jurídica: Documento de formalização da demanda fls., 01/07, Estudo Técnico Preliminar, fls. 68/83, Laudo de Avaliação do Imóvel fls. 90/95, Certificado da Inexistência de Imóveis Públicos Disponíveis que atendam o Objeto, fls. 84, justificativa da singularidade do imóvel fls. 85/88, mapa de riscos, fls. 97/100, Termo de Referência, fls. 101/117, Documentos de habilitação do contratado, fls. 118/130, Reserva Orçamentária, fls. 135/136, Minuta do Contrato, fls. 137/145.

Oportuno esclarecer que o exame deste órgão de assessoramento jurídico é feito nos termos do art. 53, caput, da Lei nº 13.144/2021, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação em si. Nada obstante, recomenda-se que a área responsável atente sempre para o princípio da impessoalidade, que deve nortear as compras e contratações realizadas pela Administração Pública, ainda com mais rigidez em se tratando de contratação direta, exceção à regra da licitação.

É o relatório.

DA ANÁLISE JURÍDICA

Abrangência e finalidade jurídica

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto à outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.

Ademais, registra-se a inexistência do plano anual de contratações, o que prejudica a análise de compatibilidade da contratação com o referido plano, em que pese não se tratar de ato obrigatório para a realização do certame, uma vez que, o inciso VII, do artigo 12 da NLLC, afere a facultatividade da elaboração do plano anual de contratações, in fine:

Art. 12. No processo licitatório, observar-se-á o seguinte: VII - a partir de documentos de formalização de demandas, os órgãos responsáveis pelo planejamento de cada ente federativo poderão, na forma de regulamento, elaborar plano de contratações anual, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, garantir o alinhamento com o seu planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das respectivas leis orçamentárias.

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

Da hipótese legal de inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel, art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal, conforme preceitua o art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, que determina que, ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Cumprê ressaltar que, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, senão vejamos:

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 tomem necessária sua escolha. [...] (Grifo nosso).

É importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa, ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração.

Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição. Inclusive, caso seja viável a competição, ou seja, no caso de dois ou mais imóveis poderem atender às necessidades da Administração, a regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é o dever de licitar, in verbis:

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.

Desta feita, para a contratação direta sem licitação para locação de imóveis, é impenhosa a observância dos requisitos legais sob pena de poder configurar hipótese de crime previsto no art. 337-E do Código Penal Brasileiro, sendo orientado por esta assessora acerca da importância da análise dos requisitos legais, vez que se trata de critérios técnicos que fogem ao alcance de análise deste parecer.

Dos requisitos para configuração de hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóveis pela administração pública.

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

Art. 74- (...)§ 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.

a) 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.

O primeiro deles diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma 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.

Com relação ao prazo necessário para a amortização dos investimentos realizados no imóvel, este deve ser avaliado pela Administração antes de se firmar o contrato de aluguel. Em Acórdão recente do TCU, houve o entendimento de que a Administração Pública deve “definir um valor de locação, leia-se de amortização acrescida do custo do capital de terceiros investido, compatível com o espaço fiscal eventualmente existente e projetado segundo as estimativas de receitas e despesas do ente contratante, no horizonte de médio e longo prazo. Tais valores seriam definidos a partir do valor do investimento necessário à aquisição ou construção do bem e do custo médio ponderado de capital do projeto.”

Tem-se que foi acostado aos autos o Laudo de Avaliação nas fls., 90/95, que apresenta o valor de mercado, e os demais requisitos acima expostos, contudo, ressalta esta Assessoria que não cabe a este departamento a averiguação da regularidade da avaliação realizada, bem como os pressupostos de sua fundamentação.

b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido

Deve ser certificado pelo Departamento competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse.

A simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes.

Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas, **considerando o caso em tela, tem-se que o imóvel permitirá o funcionamento de uma unidade de saúde, que necessita de requisitos específicos para seu funcionamento.**

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade, o que foi devidamente comprovado nos autos em comento.

c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela Secretaria solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado. Não obstante, reforça-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

Recomenda-se, por isso, especial cautela quanto aos seus termos, que devem ser claros, precisos e corresponder à real demanda dos órgãos administrativos, sendo

inadmissíveis especificações que não agreguem valor ao resultado da contratação, ou superiores às necessidades do órgão/entidade, ou, ainda, que estejam defasadas tecnológica e/ou metodologicamente.

DA REGULARIDADE JURÍDICA, FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA E DEMAIS REQUISITOS LEGAIS

Referente à pessoa, física ou jurídica, a ser contratada, deve a Administração se certificar de que a futura contratada possui a necessária aptidão jurídica para a ser contratada, nos termos da lei.

A verificação quanto à possibilidade jurídica de se contratar determinada pessoa é realizada por meio de aferição quanto aos requisitos de habilitação dispostos em lei. Nesse sentido, no que tange aos processos de contratação direta, a Lei nº 14.133/2021 assim dispõe:

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

O art. 62 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, esclarece o conceito de habilitação:

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em: I - jurídica; II - técnica; III - fiscal, social e trabalhista; IV - econômico-financeira.

Nesse ponto, registre-se, por relevante, que a habilitação jurídica deve ser limitada à comprovação de existência jurídica da pessoa e, quando for o caso, de autorização para o exercício da atividade que se pretende dela contratar.

Acerca da comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista da contratada, nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

Acerca dos requisitos de habilitação (inciso V), parece não haver maiores dificuldades. São aqueles exigidos de todo aquele que opta por participar de uma licitação/contratação pública e que se encontram previstos nos arts. 62 e ss. da Lei nº 14.133/2021 e encontram-se juntados ao processo em questão.

Ao final, ainda, deve ser apresentada a autorização da autoridade competente para a contratação e realização da despesa por inexigibilidade, a qual deve ser instruída com despacho motivado e mantida à disposição do público em sítio eletrônico oficial (art. 72, VIII e parágrafo único, da Lei n. 14.133/21).

Por fim, é necessário conferir a devida publicidade ao ato da autoridade competente que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato. E o meio

FLS. 154
PROC. 0.60/24
RUB. ATD



eleito pela Lei nº 14.133/2021 para instrumentalizá-la compreende o sítio eletrônico oficial (art. 72, parágrafo único).

Assim, conforme todo o exposto, é certo que, desde que cumpridos os requisitos exigidos pela lei, a contratação poderá ser enquadrada enquanto hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do caput, do artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

DA MINUTA DO CONTRATO

Com relação ao Contrato de Locação em que o Poder Público seja locatário a previsão contida no art. 95 da Lei 14.133/2021, é que o contrato de locação com o Poder Público não consubstancia uma das exceções à obrigatoriedade do contrato, entendemos necessário e salutar a celebração de contrato formal entre as partes, dispondo acerca de seus direitos e deveres.

Os contratos individualizam relações jurídicas específicas, razão pela qual as minutas devem considerar as peculiaridades de cada caso, devendo contemplar cláusulas suficientes para detalhar o objeto, seu custo, os prazos, as obrigações envolvidas, as condições de execução e etc.

Salienta-se que consta como diretriz o artigo 92, da Lei 14.133/2021, com auxílio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno, de modelos de minutas de editais, de termos de referência, de contratos padronizados e de outros documentos, admitida a adoção das minutas do Poder Executivo federal por todos os entes federativos.

Tem-se aferido na minuta enviada a esta Assessoria o respeito as diretrizes dispostas na lei.

DA CONCLUSÃO:

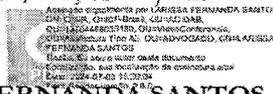
Diante do exposto, considerando a justificativa apresentada pela Secretaria Municipal interessada, bem como a natureza do objeto a ser contratado pela via direta, e o atendimento ao que dispõe a legislação que rege a matéria, opina-se pela viabilidade jurídica da inexigibilidade da licitação pretendida, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Ressalte-se que o presente parecer restringe-se aos aspectos legais do procedimento, ausente juízos de valor referentes aos aspectos econômico e técnico, nem da oportunidade e conveniência da decisão adotada.

É a manifestação, salvo melhor juízo, que apresentamos para decisão.

Ribas do Rio Pardo/MS, 03 de julho de 2024.

LARISSA
FERNANDA
SANTOS
LARISSA FERNANDA SANTOS



Assessora Jurídica - Portaria nº 006/2023

OAB/MG nº. 136.515

FLS. 135
PROC. 060124
RUB. 000

⚠️ **Atenção:** O conteúdo do documento é de inteira responsabilidade do(s) signatário(s).

Informações gerais do arquivo:

Nome do arquivo: PARECER 201 - IMOVEL DA SAÃO DE.pdf
Hash: 41ee43219a0812f83f98b514c1c1eb661839c489fcaddeb6be79ab1cf98daf27
Data da validação: 03/07/2024 18:55:35 BRT

☑️ **Informações da Assinatura:**

Assinado por: LARISSA FERNANDA SANTOS
CPF: ***.850.866-**
Nº de série de certificado emitente:
ox6cfd86d042d62cfc6ecc39dd4e73282f
Data da assinatura: 03/07/2024 15:39:04 BRT

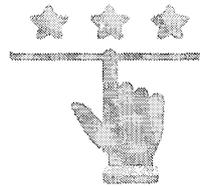


Assinatura aprovada.

[Ver Relatório de Conformidade](#)

AVALIE O SERVIÇO QUE VOCÊ UTILIZOU

Sua opinião é importante para o aprimoramento de nossos serviços.



[Avaliar](#)

ACESSO RÁPIDO

[Validar](#)

[Sobre](#)

[Dúvidas](#)

[Informações](#)

[Fale Conosco](#)

ASSUNTOS

[Auditoria ICP-Brasil](#)

[Cadastro de Agente de Registro - CAR](#)

> Relatório de Conformidade

FLS. 156
PROC. 060/24
RUB. 050

> Informações do arquivo

> CN=LARISSA FERNANDA SANTOS, OU=ADVOGADO, OU=Assinatura Tipo A3, OU=VideoConferencia, OU=13704488000180, OU=AC OAB, O=ICP-Brasil, C=BR

Download PDF

Expandir Elementos

ACESSO RÁPIDO

Validar

Sobre

Dúvidas

Informações

Fale Conosco

ASSUNTOS

[Auditoria ICP-Brasil](#)

[Cadastro de Agente de Registro - CAR](#)

[Certificado Digital](#)

[Comitê Gestos](#)

[Consulta Pública](#)

[Credenciamento](#)

[Fiscalização](#)

[Homologação](#)

[ICP-Brasil](#)

[Legislação](#)