



PARECER JURÍDICO Nº 028/2024

Consulente: Presidente da Comissão Permanente de Licitação

Assunto: Licitação e Contratos Administrativos

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. LEI 14.133/21. INEXIGIBILIDADE DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO. INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO. HIPÓTESE LEGAL. PREVISÃO NO ARTIGO 74, CAPUT, DA LEI 14.133/21. VIABILIDADE JURÍDICA. PROCEDÊNCIA MEDIANTE ALGUMAS CONDIÇÕES.

I – RELATÓRIO

Cuida-se de Processo Administrativo nº 005/2024 – Inexigibilidade nº 001/2024, qual possui como objeto a “Locação de imóvel aproximado 175 m² de área construída para ser utilizado como almoxarifado central, situado na Avenida Brasil, quadra 49, lote 11, centro, Santo Antônio do Leste/MT, CEP: 78628-000”, conforme solicitação do Secretário de Administração e Planejamento, Sr. Luis Carlos Rezende.

Consta do Estudo Técnico Preliminar ser inexigível a licitação, com fundamento legal no art. 74, V, da Lei nº 14.133/21.

A justificativa para a referida locação se dá em razão de a Prefeitura não dispor, até o momento, de imóvel próprio para almoxarifado, bem como que o imóvel acima descrito possui excelente localização, fácil acesso aos servidores e espaços amplos para acomodar todas as demandas de estoque das Secretarias e demais setores, e ainda repartições adequadas para melhor organização do estoque.

Integram os autos os seguintes documentos: Estudo Técnico Preliminar, Verba Orçamentária, Solicitação de Materiais/Serviços, Termo de Referência, Justificativa para Contratação Direta, Quadro de Cotações e orçamento anexo, justificativa de preço e Razão da Escolha do



Fornecedor, Justificativa para contratação direta, Laudo Técnico de Inspeção Predial, Minuta do Contrato e anexos.

É o que se tem a relatar.

Após, exara-se o opinativo.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, insta consignar que o presente Parecer Jurídico, embora no caso em apreço possua obrigatoriedade legal na emissão, este possui caráter meramente opinativo, ou seja, não sobrepõe o poder discricionário do Chefe do Poder Executivo, tendo tão somente a finalidade precípua de elucidar, informar, sugerir providências a serem estabelecidas e/ou condutas a serem praticadas pela Administração Pública, como define o nobre doutrinador Helly Lopes Meirelles, *in verbis*:

[...] Pareceres administrativos são manifestações de órgãos técnicos sobre assuntos submetidos à sua consideração. O parecer tem caráter meramente opinativo, não vinculando a Administração ou os particulares à sua motivação ou conclusões, salvo se aprovado por ato subsequente. Já, então, o que subsiste como ato administrativo não é o parecer, mas, sim, o ato de sua aprovação, que poderá revestir a modalidade normativa, ordinatória, negocial ou punitiva. (MEIRELLES, 2010, p. 197).

Cumpra anotar que a Lei nº 14.133/21, em seu artigo 53, § 1º, incisos I e II, estabelece a imprescindibilidade do parecer jurídico realizado pela assessoria jurídica ou órgão equivalente do contratante, para que este analise a legalidade do procedimento, bem como todos os elementos indispensáveis à contratação, *in verbis*:

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica.



P.M.S.A.L
E.L.S. Nº 68

GOVERNO MUNICIPAL

SANTO ANTÔNIO DO LESTE

Continuidade do progresso, de mãos dadas com o povo!
Gestão 2021/2024

A contratação por parte da municipalidade, conforme o artigo 37, inciso XXI¹, da Constituição Federal, será precedida por processo licitatório, garantindo a lisura e a isonomia na disputa entre os possíveis fornecedores. Contudo, há algumas situações em que o processo licitatório será inexigível, pela inviabilidade de competição, em especial nos casos exemplificados no rol do art. 74, da Lei nº 14.133/21. No presente caso a Lei Federal, trouxe alguns requisitos para que se possa contratar locação de imóvel de forma direta, por meio de inexigibilidade, 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 tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 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. (Grifo nosso.)

Pois bem, quanto aos requisitos para a contratação por meio de inexigibilidade de licitação:

Em relação ao inciso “I”, verifica-se que foi elaborado o Laudo de Técnico de Inspeção Predial, de onde se extrai que, apesar do bom estado de conservação, a edificação apresenta problemas, tais como: goteiras, que ficam evidentes durante o período de chuva. Contudo, o mencionado Laudo Técnico não traz previsão dos custos de reparo dos problemas, em desconformidade com o dispositivo legal supra.

Em relação ao inciso “II”, verifica-se que não foi juntada a “Declaração de inexistência de imóvel Público vago e disponível”.

¹ XXI – **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, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (Grifo e negrito nosso)



Em relação ao inciso “III”, verifica-se que foi juntada a justificativa junto ao Termo de Referência.

Além dos requisitos estabelecidos pelo artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, há alguns gerais, estabelecidos pelo artigo 72 da lei supracitada, para o processo de contratação direta, o qual deve 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.

Sendo assim, verifica-se a ausência de alguns dos documentos necessários, que devem instruir o processo administrativo: previsão dos custos de reparo do imóvel e declaração da inexistência de imóvel público vago e disponível.

Passando à análise do processo administrativo que culminará na futura locação *in tela*, temos que os valores que serão arbitrados no instrumento contratual encontram-se dentro dos parâmetros de valores do mercado, haja vista a presença de balizamento de preços, após consulta ao mercado e preços praticados por órgãos públicos.

Compulsando detidamente a presente minuta contratual, se vê que a mesma se encontra em perfeita conformidade ao disposto no artigo 92 da Lei nº 14.133/2021, prevendo todas as cláusulas necessárias a um contrato administrativo, não sendo necessária proceder qualquer tipo de alteração.

No entanto, cabe apontamento quanto à Cláusula Décima Primeira – Do Reajuste. A mencionada cláusula prevê a possibilidade de aplicação de 03 (três) índices de atualização distintos para o reajuste, o que pode acarretar desentendimentos entre a Administração Pública e o proprietário do imóvel, que podem preferir índices diversos. Desta forma, recomenda-se que o contrato preveja um único índice de atualização dos valores para o reajuste.



Analisando a documentação apresentada pelo proponente locador, tem-se que esta encontra-se satisfatória para o prosseguimento do processo administrativo, e, posterior firmamento de contrato.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, após análise do caso em tela, sob o prisma eminentemente jurídico/formal, este Procurador Jurídico entende que é possível a contratação por Inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel, opinando assim pela PROCEDÊNCIA da Inexigibilidade de licitação nº 014/2023 **DESDE QUE**: seja juntado ao processo licitatório a previsão de custos para os reparos ao imóvel; seja juntada a declaração de inexistência de imóvel público vago e disponível; e que a Minuta do Contrato preveja um único índice de atualização dos valores de aluguel, para fins de reajuste.

Por oportuno, registra-se que, em homenagem ao princípio da publicidade e da transparência, os atos deste processo administrativo e contratação direta devem ser divulgados e mantidos à disposição do público em sítio eletrônico oficial, nos termos dos arts. 5º e 72, parágrafo único, ambos da Lei nº. 14.133/21.

Cumprе salientar que a presente manifestação toma por base, única e exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe.

É o parecer.

Santo Antônio do Leste – MT, 12 de março de 2024.

MURILO HEITOR REZENDE PEREIRA

Procurador Jurídico

OAB/MT nº 25.674/O