

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP

INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP

INTERESSADO: AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS (ARSEP)

## PARECER JURÍDICO Nº 003/2024/ARSEP

**INEXIGIBILIDADE. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, INCISO V DA LEI Nº 14.133/21. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. MINUTA DO CONTRATO. PRESENTE CLÁUSULAS NECESSÁRIAS. RECOMENDAÇÃO POR APROVAÇÃO E PROSEGUIMENTO DO FEITO.**

### 1. DO RELATÓRIO

Trata-se de emissão de parecer a respeito da viabilidade legal da **LOCAÇÃO DE IMÓVEL, ART. 74, INCISO V DA LEI Nº 14.133/21**, a esta Autarquia Municipal, sem a necessidade de processo licitatório (via Inexigibilidade de Licitação) e a respeito da legalidade da minuta contratual.

A matéria é trazida à apreciação técnico-jurídica para cumprimento do *caput* e do §1º do artigo 53 c/c inciso III do art. 72, ambos da Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei Federal nº 14.133/2021).

É o relatório, passamos ao opinativo.

### 2. DO PARECER

#### 2.1 Inexigibilidade



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



Para Administração Pública, adquirir produtos e/ou serviços necessita realizar procedimento de licitação pública, na qual selecionará a proposta mais vantajosa entre as oferecidas pelos interessados em contratar com o ente público.

O procedimento possui como objetivo garantir a moralidade administrativa vedando a contratação de qualquer particular sem a demonstração de que seja o melhor para o interesse público. Possui também a finalidade de garantir a igualdade de oportunidades a todos que têm o interesse em contratar com a Administração Pública, permitindo a competitividade que é essencial à licitação. Assim é garantida a impessoalidade na escolha do contratado.

Tal procedimento é disciplinado na Constituição Federal e na Lei nº 14.133/21. A Constituição Federal em seu artigo 37, inciso XXI prevê:

**Art. 37.** A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

**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. (Destacou-se).

Depreende-se da leitura do dispositivo constitucional a existência de exceção à regra geral de contratação mediante procedimento licitatório público ao possibilitar a contratação direta em “...*casos especificados na legislação*...”.

A Lei de Licitações e Contratos Administrativos seguindo, logicamente, os ditames constitucionais, preceitua como regra geral o procedimento licitatório à contratação de obras e serviços; alienações, concessões, permissões e locações pela Administração Pública e, como exceção, as hipóteses previstas na própria lei.

As exceções previstas na Lei nº 14.133/21 estão consignadas nos artigos 74 e 75. Para o presente caso, cabe analisarmos o artigo 74 da mencionada lei, que trata sobre a inexigibilidade de licitação e assim dispõem:



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



**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.** (Grifo nosso)

Portanto, a legislação autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação locação de imóvel, quando traz benefícios à Municipalidade.

Ademais, o §5º do art. 74 da Lei nº 14.133/21 determina a observância de alguns requisitos, como:

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.

Ao analisar os autos do processo, constata-se a presença de todos os documentos apontados, a saber: avaliação prévia do imóvel, certificado de inexistência de imóveis públicos vagos ou disponíveis para atender o objeto; e, justificativas demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado. Vejamos.

- **Avaliação prévia do imóvel**, com o Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária, subscrito pela Sra. Carla Sibéria do Nascimento, inscrita no CRECI PA/AP 6816, datado de 05/01/2024.

Esclarece-se que de acordo com o item 11 do supracitado laudo,

11- CONCLUSÃO:

[...] **Conclui-se que o valor de Mercado de Locação do Imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 6.900,00 (Seis mil e novecentos reais)**, admitindo se uma variação de até 10% (dez por



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



cento) para cima ou para baixo, ou seja, o Valor mínimo de locação do imóvel é de R\$6.210,00 (Seis mil, duzentos e dez reais) e o valor máximo de locação é de R\$7.590,00 (Sete mil, quinhentos e noventa reais). (Grifo no original)

- **Certificado de inexistência de imóveis públicos vagos ou disponíveis para atender o objeto**, com a Certidão subscrita pelo Direto Presidente da ARSEP, Sr. FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA, Decreto nº 1236/2021-GPMB, informando “*não haver imóveis públicos vagos ou disponíveis que atenda as demandas e necessidades desta Autarquia Municipal*”.

- **justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela**, no presente caso, tanto no DFD quanto no Termo de Referência, foram apresentadas as devidas justificativas:

[...] vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada demanda.

Frisa-se que o imóvel atual, objeto dessa locação, foi utilizado pela ARSEP no Exercício de 2023, inclusive tendo passado por reformas.

Trata-se de um imóvel em excelente localização, localizado em Avenida de duas pistas asfaltada de grande fluxo, próximo à grandes supermercados, farmácias, caixas eletrônicos, escolas, pontos de ônibus, taxis e mototáxis, lojas e comércio em geral.

O imóvel é construído em alvenaria em terreno plano com dimensões aproximadas de 8,85 (oito vírgula oitenta e cinco) metros de frente por 24 (vinte e quatro) metros de profundidade, sendo a sua frente para a Av. Cônego Batista Campos. Possui divisórias em Eucatex, compostas por: Recepção, 05 (cinco) salas de boas dimensões, 01 (uma) copa, corredores de circulação e 02 (dois) lavabos. A construção conta com cerâmicas e acabamento em boa qualidade, rebaixamento em gesso, piso em revestimento cerâmico de boa qualidade, portas em vidro e portas externas de enrolar com acionamento elétrico.

A construção possui caixa d'água, sendo o fornecimento de energia elétrica, água tratada e esgoto através das concessionárias de utilidades públicas do município.

Não obstante, é evidente que a solicitação possui o condão de atribuir qualidade aos serviços prestados pela Autarquia Pública Municipal e, por consequência, ao munícipe de Barcarena, ocasionando a continuidade dos serviços públicos essenciais para o cidadão barcarenense, no caso, a disponibilização de edificação apta estruturalmente para o atendimento ao público, proporcionando conforto e dignidade ao munícipe que usufrui dos



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



serviços de regulação e fiscalização, tornando-se justificada a realização desta inexigibilidade.

Portanto, os requisitos supramencionados foram atendidos. Assim, a locação de imóvel nos moldes em que se apresenta, com valor compatível com o mercado e na proposta comercial apresentada, bem como os devidos requisitos preenchidos, encaixa-se perfeitamente nos moldes da Lei de Licitações e Contratos.

Por fim, conclui-se que a locação do imóvel a esta Autarquia Municipal, sem a necessidade de processo licitatório, é viável.

## 2.2 Minuta do Contrato

Sobre os contratos celebrados pela Administração Pública, a doutrina Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2014) afirma que:

A expressão contratos da Administração é utilizada, em sentido amplo, para abranger todos os contratos celebrados pela Administração Pública, seja sob regime de direito público, seja sob regime de direito privado. E a expressão contrato administrativo é reservada para designar tão somente os ajustes que a Administração, nessa qualidade, celebra com pessoas físicas ou jurídicas, públicas ou privadas, para a consecução de fins públicos, segundo regime jurídico de direito público. (DI PIETRO, 2014, fls. 300)<sup>1</sup>.

Assim, de acordo com tal conceituação, os contratos da Administração Pública podem reger-se pelo direito privado ou pelo direito público. Nos contratos privados é garantida uma relação de igualdade entre a Administração Pública e o particular, diferente do que ocorre no contrato público, no qual são garantidas prerrogativas à Administração, colocando-a em posição de supremacia sobre o particular.

É importante alertar que nos contratos, tanto no regime privado como no regime público, estão presente a finalidade e o interesse público, os quais são pressupostos necessários e essenciais à atuação da Administração. O que realmente os diferencia **“É a participação da Administração, derrogando normas de Direito Privado e agindo *publicae utilitatis causa*,**

<sup>1</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 27ª. ed. São Paulo: Atlas, 2014. pág. 300.



sob a égide do Direito Público, que tipifica o contrato administrativo.” (MEIRELLES, 2012, fls. 226)<sup>2</sup>

Esta atuação da Administração na relação contratual com o particular, impondo a sua supremacia, é evidenciada através das denominadas *cláusulas exorbitantes do direito comum*, as quais não necessitam estar previstas expressamente no contrato, pois sua existência decorre da lei ou dos princípios que regem a atividade administrativa. Tais cláusulas não são lícitas em um contrato privado, pois desigualaria as partes na execução do ajustado, no entanto, são válidas no contrato administrativo, pois visam demonstrar a supremacia da Administração.

Consideram-se como cláusulas exorbitantes: (i) alteração ou rescisão unilateral do contrato; (ii) exigência de garantia; (iii) fiscalização da execução do contrato (iv) aplicação de penalidades; (v) restrições ao uso da *exceptio non adimpleti contractus*; dentre outras.

Entretanto, ao utilizar-se das cláusulas exorbitantes, a Administração deve garantir equilíbrio econômico-financeiro do contrato, para que não haja prejuízos ao contratado/particular, como elevações de preços que tornem mais onerosa a prestação ao qual está obrigado, dentre outras situações que causem ônus a parte contratada. Esta determinação possui previsão Constitucional no artigo 37, XXI, ao afirmar que os contratos deverão conter *cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta*. Assim, garante-se uma proteção a quem contrata com a Administração, evitando que a posição de supremacia sobre o particular seja desmedida, sem qualquer controle e acabe por ferir preceitos constitucionais, bem como torna viável e seguro ao privado a contratação com a Administração Pública.

Diante dos conceitos e de todas estas características que identificam um contrato administrativo, e a partir da análise da minuta do contrato referente ao **Processo Administrativo nº 2024010303-ARSEP**, pode-se identificar tal contrato como um contrato administrativo, e o aplicar as normas do regime jurídico, dentre elas a Lei nº 14.133/21.

<sup>2</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 39ª. ed. Atualizada por Délcio Balestero Aleixo e José Emmanuel Burle Filho. Malheiros Editores. São Paulo, 2012. Pág. 226.



A partir de então, é necessário averiguar se a minuta do contrato referente ao **Processo Administrativo nº 2024010303-ARSEP**, contém todas as cláusulas obrigatórias para um contrato administrativo, as quais estão descritas nos incisos do artigo 92 da Lei nº 14.133/21

Assim, observadas as normas citadas e verificadas a presença das cláusulas necessárias do contrato, pode ser dado prosseguimento ao processo de contratação.

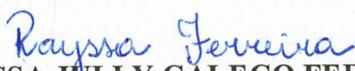
### 3. CONCLUSÃO

Ante o exposto, observadas as recomendações acima citadas, entende esta Assessoria Jurídica pela possibilidade/viabilidade da contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, via **Inexigibilidade nº 003/2024-ARSEP**, ante a comprovação dos requisitos para a sua concretização, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Bem como entende que foram preenchidas as exigências legais previstas no artigo 92 da Lei nº 14.133/2021, ou seja, a minuta do contrato possui total legalidade, devendo retornar o processo ao Agente de Contratação para as providências cabíveis.

Por derradeiro, esclarecemos que o presente exame fora baseado na documentação constante nos autos, até a presente data, atentando-se somente a análise jurídica, cabendo a análise técnica aos Departamentos competentes.

Ressaltamos o caráter meramente opinativo deste parecer, respeitando o poder soberano do Titular desta Autarquia Municipal, caso entenda de forma diversa para melhor atender ao interesse público.

É o parecer,  
Salvo melhor juízo.  
Barcarena/PA, 08 de Janeiro de 2024.

  
**RAYSSA JULY GALEGO FERREIRA**  
Assessora Jurídica – Decreto Municipal 0418/2022 – GPMB



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site

