



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA
ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE RIO MARIA

PARECER JURÍDICO REFERÊNCIAL Nº 010/2024- AJURM

MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 012/2024-000004

ÓRGÃO INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

BASE LEGAL: ARTIGO 74, V, DA LEI Nº 14.133/2021

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A INSTALAÇÃO DOS DEPARTAMENTOS DE CADASTRO E TRIBUTOS, PROCURADORIA E ASSESSORIA JURÍDICA E A SALA DO EMPREENDEDOR UMA PARCERIA ENTRE O MUNICÍPIO O SEMBRAE, PARA ATENDER A POPULAÇÃO, SUPRINDO ASSIM A NECESSIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS.

1- RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de parecer referente à possibilidade de realização de contratação direta por inexigibilidade e análise da minuta contratual, cujo objeto é a **Locação de imóvel para sediar a instalação dos Departamentos de Cadastro e Tributos, Procuradoria e Assessoria Jurídica e a Sala do Empreendedor uma parceria entre o município o SEMBRAE, para atender a população, suprimindo assim a necessidade da Secretaria Municipal de Finanças.**

Vieram os autos do processo licitatório instruídos com seguintes documentos descritos abaixo:

- a) Documento de formalização da demanda;
- b) Termo de Referência;
- c) Declaração de inexistência de imóveis;
- d) Solicitação de Despesa;
- e) Parecer técnico de vistoria;
- f) Laudo de avaliação de imóveis;
- g) Portaria nº 1.080/2022;
- h) Despacho e Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- i) Solicitação de abertura de procedimento administrativo;
- j) Processo Administrativo de Inexigibilidade;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA
ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE RIO MARIA

- k) Decreto nº 1.708/2024;
- l) Documentos do imóvel e pessoais do locatário;
- m) Certidões negativas do imóvel;
- n) Minuta do Contrato;
- o) Despacho à esta Assessoria Jurídica para análise do procedimento e emissão de parecer jurídico;

O imóvel escolhido pela administração está localizado na Avenida Rio Maria, 636, Centro, do município de Rio Maria- Pará, pertencente ao Sr. Luiz Pires de Sousa, CPF nº 165.802.221-15, residente e domiciliado na cidade de Rio Maria- Pará.

A vigência da locação será de 11 meses, iniciando-se 01 de fevereiro à 31 de dezembro de 2024, pelo preço justo de R\$ 1.600,00 (mil seiscientos reais) mensais.

É o sucinto relatório dos documentos inseridos no processo licitatório enviado para análise à esta procuradoria jurídica. Passo a opinar.

2- FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1.1- Da Análise jurídica:

O exame desta Procuradoria Geral se dá nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, e demais normas pertinentes à espécie, subtraindo-se análises que importem considerações de ordem técnica, financeira ou orçamentária, considerando a delimitação legal de competência do cargo, com teor elucidativo não vinculativo da Autoridade Competente.

O dever de licitar é expresso no inciso XXI do art. 37 da Constituição de 1988, vejamos:

"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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA
ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE RIO MARIA

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

Com efeito, de acordo com o Supremo Tribunal Federal, a Licitação Pública possui um objetivo duplo - a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública e a garantia ao administrado de sua concorrência à contratação pretendida em igualdade de condições. Vejamos:

"A licitação é um procedimento que visa à satisfação do interesse público, pautando-se pelo princípio da isonomia. Está voltada a um duplo objetivo: o de proporcionar à administração a possibilidade de realizar o negócio mais vantajoso- o melhor negócio - e o de assegurar aos administrados a oportunidade de concorrerem, em igualdade de condições, à contratação pretendida pela administração. (...) Procedimento que visa à satisfação do interesse público, pautando-se pelo princípio da isonomia, a função da licitação é a de viabilizar, através da mais ampla disputa, envolvendo o maior número possível de agentes econômicos capacitados, a satisfação do interesse público. A competição visada pela licitação, a instrumentar a seleção da proposta mais vantajosa para a administração, impõe-se seja desenrolada de modo que reste assegurada a igualdade (isonomia) de todos quantos pretendam acesso às contratações da administração. A conversão automática de permissões municipais em permissões intermunicipais afronta à igualdade - art. 5º -, bem assim o preceito veiculado pelo art. 175 da CB . (...) Afronta ao princípio da isonomia , igualdade entre todos quantos pretendam acesso às contratações da administração.[ADI 2 .716 , rei. min.Eros Grau, j . 29-11-2007, P,D]Ede 7-3-2008.]"



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA
ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE RIO MARIA

Feita essas breves considerações, passa-se à análise propriamente dita do procedimento licitatório.

1.2- Da modalidade aplicada:

Estabelece o art. 37, inciso XXI, da Carta Magna, a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para contratações feitas pelo Poder Público. No entanto, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra, ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

Sendo assim, o legislador constituinte admitiu a possibilidade de existirem casos em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando a Administração Pública a celebrar, de forma discricionária, contratações diretas sem a concretização de certame licitatório.

Apesar de ocorrer excepcionalmente, diante de situações de inviabilidade de competição, a própria lei regente estabelece hipóteses de contratação direta pela Administração, sem licitação, como no caso dos arts. 74 e 75 da Lei nº 14.133/2021.

In caso o referido processo trata-se de a Locação de imóvel para sediar a instalação dos Departamentos de Cadastro e Tributos, Procuradoria e Assessoria Jurídica e a Sala do Empreendedor uma parceria entre o município o SEMBRAE, para atender a população, suprimindo assim a necessidade da Secretaria Municipal de Finanças, cuja a sua possibilidade está prevista no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021. 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.

O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a contratação cujas características sejam “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”, que é o caso em tela, visto que somente o presente imóvel dispõe das características almejadas para suprir o interesse público, de acordo com as características técnicas apensada aos autos.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA
ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE RIO MARIA

No que se refere aos requisitos legais para viabilidade e para a instrumentalização do procedimento, estes estão descritos no parágrafo 5º do artigo 74, que dispõe que:

§ 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.

Com efeito, percebe-se que o objeto da presente contratação não se trata de um serviço geral, onde qualquer imóvel satisfaria as necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Rio Maria- Pará.

Trata-se, sim, de demanda especializada, cuja o caminho da futura celebração do contrato está devidamente justificado, dado a particularidade do interesse público nesse caso específico.

Feito essas considerações passamos a análise dos documentos acostados no processo administrativo licitatório.

1.3- Da análise da documentação:

Consta nos autos do processo a justificativas para Locação de imóvel para sediar a instalação dos Departamentos de Cadastro e Tributos, Procuradoria e Assessoria Jurídica e a Sala do Empreendedor uma parceria entre o município o SEMBRAE, para atender a população, suprimindo assim a necessidade da Secretaria Municipal de Finanças.

A Secretaria de Finanças no documento de formalização da demanda, justificou a sua necessidade informando que o município não possui imóveis próprios que pudessem atender a demanda desses departamentos, justificou ainda que o imóvel é localizado no centro da cidade, e que



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA
ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE RIO MARIA

já de conhecimento a sua localização de todos os munícipes e, que sempre atendeu as necessidades da secretaria.

Quanto a avaliação prévia do bem, denota-se pela relação documental acima descrita que o imóvel foi avaliado pela Comissão de avaliação de bens e imóveis no valor de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), portanto, dentro do valor mercadológico. Desta feita, cumprido o requisito legal, inclusive demonstrando que o valor da aquisição é tecnicamente vantajoso frente ao mercado imobiliário, opino que tal requisito esteja atendido.

O preço foi avaliado de acordo com o Laudo de vistoria e Avaliação de Imóvel através da engenheira Ana Beatriz Resplande Andrade, CREA/PA 1519768265, bem como a avaliação prévia da Comissão DE Avaliação de Imóveis do Município, no valor de R\$ 1.600,00 (mil seiscentos reais) mensais, perfazendo o valor global de R\$ 17.600,00 (dezessete mil e seiscentos reais) compatível, portanto, com o preço de mercado e avaliação prévia da comissão de Avaliação de Imóveis.

Quanto ao estado de conservação do imóvel, vislumbra-se pela avaliação contida nos laudos técnicos, que o imóvel está em bom estado de conservação.

Consta nos autos a declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, bem como a relação de prédios próprios do município. Consta nos autos o Termo de Referência contendo todas as especificações do imóvel, bem como relatório do fotográfico.

A minuta do contrato administrativo está de acordo com as regras previstas pelo art. 92 da Lei nº 14.133/2021, contendo as cláusulas contratuais relacionadas no corpo da minuta da seguinte forma: cláusula referente ao objeto; vigência, entrega, prazos e critérios de aceitação do objeto; do valor; pagamento; dotação orçamentária, execução do contrato, encargos das partes, do reajuste; obrigações das partes, comerciais; penalidades; rescisão contratual; vedações; sanções administrativas, fiscalização e acompanhamento; alteração do contrato, aumento ou supressão, rescisão contratual, da legislação e foro.

Após análise da minuta do contrato entende-se que os requisitos mínimos do Art. 92 da Lei licitações foram atendidos, havendo o atendimento aos preceitos legais, bem como a observância das minúcias necessárias a adequada prestação do serviço, conforme demanda da administração pública, dentro das especificações contidas no termo de referência.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA
ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE RIO MARIA

No que se refere ao Estudo Técnico Preliminar, conforme artigo 72, inciso I da Lei de Licitações e Decreto Municipal nº 1.512/2024 em seu artigo art. 11, inc. XI que a elaboração dos ETP- Estudo Técnico Preliminar não será obrigatória nos casos em que a locação de imóveis cuja as características de instalação e de localização tornem necessária a sua escolha, conforme o §5º do art. 74 e art. 72, I da Lei nº 14.133, de 2021.

Desta forma, não se vislumbra a necessidade de elaboração do Estudo Técnico Preliminar por tratar- se locação de imóveis.

De um modo geral e dentro dos limites de atuação desta assessora, levando-se em consideração a justificativa, o preço de aquisição do imóvel – o qual está dentro dos valores de mercado – bem como a arguida desnecessidade de gastos com reformas (item que deve ser complementado documentalmente, conforme acima descrito) entende-se que estarão satisfeitos os requisitos constantes no presente inciso legal.

Após análise dos documentos existentes no processo, concluo que o processo encontra-se preenchidos os requisitos previstos na Lei de Licitações.

3- CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, conclui-se, salvo melhor juízo, presentes os pressupostos de regularidade jurídica dos autos, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise dessa Assessoria Jurídica, diante da documentação acostada aos autos, esta Assessoria Jurídica entende pela possibilidade de inexigibilidade, pelo que se conclui e se opina pela aprovação e regularidade do processo adotado até o presente momento, estando cumpridos todos os requisitos exigidos legalmente, recomendando-se a continuidade da presente licitação haja vista a ausência de óbice jurídico para tanto.

Portanto, entendemos que o processo atende as exigências contidas na Lei 14.133/2021 contidas no processo administrativo, a luz das disposições legais aplicáveis à espécie, não se constatou impropriedades, considerando, pois, regulares sob o aspecto formal.

Remeta-se os autos ao Controle Interno, após análise, encaminhem-se os autos à autoridade competente para conhecimento e adoção das providências cabíveis.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE RIO MARIA

Ressalto que a autoridade administrativa deverá zelar pela correta condução do processo administrativo submetido a exame, sendo de sua inteira responsabilidade a observância às normas legais de regência.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Rio Maria, Pará, 14 de março de 2024

Míria Kelly Ribeiro de Sousa
Assessora Jurídica de licitações
OAB/PA nº 22.807
Decreto nº 191/2021