

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

PARECER JURÍDICO – AJUR/SEMEC Nº 2730/2022

Processo:	16580/2022-SEMEC (GDOC digital)
Interessado (s):	Diretoria de Educação, por meio do Memorando nº 110/2022.
Assunto:	Análise jurídica acerca da solicitação de locação de imóvel localizado na Passagem São José, nº 165 (Entre Av. Senador Lemos e Av. Pedro Álvares Cabral), Bairro Sacramento, Distrito DASAC, para funcionamento da Escola Anexa São José nos anos letivos de 2023 e 2024.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ARTIGO 37, INCISO XXI, CRFB/88, ARTIGO 74,V DA LEI Nº 14133/2021- NOVA LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. ATO DISCRICIONÁRIO. POSSIBILIDADE.

À Coordenação / AJUR,

I. RELATÓRIO

1. O presente parecer jurídico versa sobre análise do Processo nº 16580/2022-SEMEC, em que a Diretoria de Educação (DIED/SEMEC), por meio do Memorando nº 110/2022, de 21/11/2022, formaliza perante a Diretoria Administrativa (DIAD/SEMEC) a proposta de renovação do contrato de aluguel de imóvel localizado na Passagem São José, nº 165 (Entre Av. Senador Lemos e Av. Pedro Álvares Cabral), Bairro Sacramento, Distrito DASAC, para funcionamento da Escola Anexa São José nos anos letivos de 2023 e 2024.

2. Ademais, a instrução inicial do processo foi feita com os seguintes documentos:

- a.** Documento de formalização da demanda (DOD), de 18/11/2022; assinado pela Diretora de Educação (*matrícula 0346306-019*);
- b.** Termo de Referência, de 21/10/2022, assinado pela Diretora de Educação (*matrícula 0346306-019*);
- c.** Estudo técnico preliminar (ETP), de 19/10/2022; assinado pela Diretora de Educação (*matrícula 0346306-019*);
- d.** Análise e avaliação de riscos, de 24/10/2022, assinada pela Diretora de Educação (*matrícula 0346306-019*);

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

- e. Relatório Técnico-Pedagógico de Locação (com Relatório Fotográfico), de 31/10/2022, assinado pela Responsável Técnica Eredi Cardoso Rodrigues Mafra (*sem indicação de matrícula funcional*), da Coordenação de Educação Infantil (COEI), cuja avaliação foi favorável pela locação do imóvel;
- f. Proposta de Locação apresentada pelo Sr. Paulo Alexandre Andrade de Oliveira, em 08/11/2022, no valor de R\$ 3.750,00 (*três mil, setecentos e cinquenta*), referente ao imóvel situado na Passagem São José, nº 165 (Entre Av. Senador Lemos e Av. Pedro Álvares Cabral), Bairro Sacramento, Distrito DASAC;
- g. Documento pessoal do Proprietário, Sr. Paulo Alexandre Andrade de Oliveira: Comprovante de Residência e Cópia da CNH;
- h. Instrumento **Particular** de Compra e Venda do Imóvel (com Comprovantes e Recibos de transferência de valores);
- i. Comprovante de Quitação do IPTU/2022 (taxa única);
- j. Apólice de Seguro Residencial Contra Incêndio;
- k. Justificativa para a locação, de 18/11/2022, assinada pela Diretora de Educação (*matrícula 0346306-019*);
- l. Declaração de inexistência de imóvel público vago, de 18/11/2022, assinada pela Diretora de Educação (*matrícula 0346306-019*);
- m. Laudo técnico de avaliação do imóvel para locação (com Relatório Fotográfico) emitido pelo Departamento de Manutenção (DEMA) desta Secretaria, subscrito pelo Arquiteto e Urbanista Carlos Daniel Alves de Azevedo (*matrícula 0473693-020*), de 28/11/2022, concluindo pelo valor estimado do aluguel em R\$ 3.744,53 (*três mil, setecentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos*), relatando no “item 12.0” que todas as recomendações de melhorias no imóvel foram devidamente atendidas pelo proprietário;
- n. Justificativa de Preço apresentada pelo DEMA em 28/11/2022;

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

- o.** Funcional Programática a fim de atender a despesa de locação de imóvel apresentada pelo Núcleo Setorial de Planejamento (NUSP/SEMEC) em 20/12/2022;

Oportunamente, registra-se a ausência do seguinte documento: Apólice de Seguro Comercial contra Incêndio; Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel junto à SEFIN; Certidão Imobiliária do Imóvel (inteiro teor) junto ao Cartório de Registro de Imóveis; Extrato de Dotação Orçamentária do NUSP; Expressa autorização da ordenadora de despesas para a presente locação e Minuta do contrato.

3. Assim, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica em 22/12/2022, na sua forma física, sem qualquer folha numerada e/ou rubricada, para fins de análise e elaboração de parecer quanto solicitação de locação do imóvel em apreço.

É o que de relevante havia para relatar.

Passamos, dessa forma, a tratar da análise jurídica.

II. DA ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente, cumpre salientar que a presente manifestação se refere, exclusivamente, aos elementos que constam no processo até a presente data, consubstanciada em análise estritamente jurídica.

Assim, abstraindo-se do *mérito administrativo*, a presente apreciação se restringe, unicamente, ao âmbito dos preceitos normativos em vigor e demais abordagens fático-jurídicas relativas ao pleito apresentado, excluindo-se, portanto, qualquer ponderação acerca de aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa, não competindo igualmente adentrar na conveniência e oportunidade dos atos da Administração. Feito este esclarecimento, passa-se ao estrito objeto da análise.

A presente manifestação tem por objetivo esmiuçar requisitos e ponderações a respeito da celebração de contrato de locação pela administração pública municipal, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

II.1 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. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual 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.

A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi inovada em âmbito nacional, por meio na promulgação da Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA.

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.**

Cumprе 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

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

Segunda precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro¹, no que tange à licitação dispensável e à licitação inexigível:

A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.

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.

Há de se atentar, neste contexto, que **a aquisição ou locação de imóveis** pela Administração Pública, **desde que atendidos alguns requisitos**, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de **licitação inexigível**.

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, se não vejamos:**

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

¹ DI PIETRO. Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 30. ed. rev.atual. e ampl.- Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 432.

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

[...] V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. [...]

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho², veja-se:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (Grifo nosso).

Nesse entendimento, 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**. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. 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, *in verbis*:

² JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

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.

Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei 8.666/93, mas que se adequa ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:

“11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...” (Marçal Justen Filho, *Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos*, 11ª Edição, p. 250).

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, *Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública*, 5ª Edição, p. 277).

12. No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia,

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (Acórdão 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar) (grifos nossos).”

Desta feita, para a contratação direta sem licitação para locação de imóveis, é imperiosa a observância dos requisitos legais sob pena de poder configurar hipótese de crime previsto no art. 337-E do Código Penal Brasileiro³.

II.2 Dos requisitos legais exigidos para contratação direta de imóvel por inexigibilidade

No presente caso a Lei Federal nº 14.133/2021, 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)

Verifica-se então que esses são os requisitos para a contratação por meio de inexigibilidade de licitação:

a) Avaliação do bem;

³ Art. 337-E. Admitir, possibilitar ou dar causa à contratação direta fora das hipóteses previstas em lei: Pena: reclusão de 4 (quatro) a 8 (oito) anos, e multa.

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

b) Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto;

c) Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel.

O presente processo ora em análise deve constar os documentos exigidos para a contratação.

Em relação ao item “a”, temos que 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.

Assim, verifica-se que foi elaborado o Laudo técnico de avaliação do imóvel para renovação do aluguel produzido pelo Departamento de Manutenção desta Secretaria, subscrito pelo Arquiteto e Urbanista Carlos Daniel Alves de Azevedo (*matrícula 0473693-020*), de 28/11/2022, concluindo pelo valor estimado do aluguel em R\$ 3.744,53 (*três mil, setecentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos*), relatando no “item 12.0” que todas as recomendações de melhorias no imóvel foram devidamente atendidas pelo proprietário.

Em relação ao item “b”, verifica-se que foi juntada aos autos Declaração de inexistência de imóvel Público Vago, datada de 18/11/2022, assinada pela Diretora de Educação (*matrícula 0346306-019*).

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho⁴:

Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.

Todavia, 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.

⁴ Op. Cit, p. 363

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

Nesse esteio, 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.

Em relação ao item “c”, verifica-se que na Justificativa de Locação de Imóvel está demonstrada a singularidade do imóvel exigida na forma da Lei, não somente por se tratar de único imóvel disponível nas imediações, mas também pelo fato de apresentar as dimensões e infraestrutura desejada para o objetivo da locação, que é o funcionamento de unidade educacional.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de **somente 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, reforce-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.

Neste sentido entendemos que a conjuntura jurídica do caso em tela permite a inexigibilidade de licitação, nos moldes do que aqui foi exposto, tendo por certo que o gestor faz uso de seu poder discricionário, analisando a conveniência e oportunidade do ato.

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

II.3 Da Documentação para contratação por Inexigibilidade de licitação

Deverá constar no referido processo todos os elementos que a lei nº14.133/2021 exige para os casos de inexigibilidade de licitação, respeitando assim os requisitos básicos para cumprir com os critérios da inexigibilidade.

Os documentos necessários para contratação com o poder público, via de regra, são os mesmos, sendo que no presente caso são necessários outros com a finalidade de justificar a necessidade e comprovar o interesse público da inexigibilidade da licitação.

Os documentos necessários que devem instruir o presente processo de licitação, estão previstos no art. 72 da Lei 14.133/2021, vejamos:

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.

Sendo eles então:

a) documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo –

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

tais documentos se encontram anexos aos autos e subscritos pela Diretora de Educação (matrícula 0346306-019);

b) estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei – conforme Laudo técnico de avaliação do imóvel para locação e Justificativa de Preço apresentados pelo Departamento de Manutenção (DEMA) desta Secretaria;

c) parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos – Não há parecer técnico juntado aos autos, haja vista não se fazer necessário na atual demanda, e o parecer jurídico é o presente documento;

d) demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido - As despesas decorrentes do serviço a ser contratado correrão às expensas dos recursos específicos, conforme Funcional Programática emitida pelo NUSP/SEMEC;

e) comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária – fora juntado aos autos Carteira Nacional de Habilitação e comprovante de residência do Proprietário do imóvel (considerando tratar-se de pessoa física);

f) razão da escolha do contratado - apresentada nos autos por meio do Relatório Técnico – Pedagógico produzido pela COEI e pela Justificativa de locação apresentada pela Diretora de Educação;

g) justificativa de preço – foi juntada aos autos Justificativa para aluguel de Imóvel produzida pelo Departamento de Manutenção desta Secretaria, subscrito pelo Arquiteto e Urbanista Carlos Daniel Alves de Azevedo (CAU: A21709-3/PA), de 28/11/2022;

h) autorização da autoridade competente – ausente, devendo ser juntada, oportunamente, para concretização da locação.

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

II.4 Do prazo de vigência e prorrogação do contrato de locação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021

Com relação ao prazo de vigência do contrato de locação a ser celebrado pela Administração Pública, há de ser ressaltado que o art. 112 da Lei 14.133/2021 estabelece que *“os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial”*.

A mera participação de ente da Administração em uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de Direito Público. É o caso dos contratos privados praticados pela Administração, que se diferem dos contratos administrativos propriamente ditos.

Considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), aplica-se a regra disposta no seu artigo 3º de que *“O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”*.

Todavia, em paralelo ao disposto no art. 106 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que prevê que a Administração poderá celebrar contratos **com prazo de até 5 (cinco) anos** nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, entende-se pela adoção de prazo máximo similar.

Nesse caso, a autoridade competente deve atestar a maior vantajosidade econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual e da existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção. Vejamos:

Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

§ 1º A extinção mencionada no inciso III do caput deste artigo ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.

§ 2º Aplica-se o disposto neste artigo ao aluguel de equipamentos e à utilização de programas de informática.

No decorrer dos anos, em caso de variação significativa dos preços que prejudique a Administração, necessário o envio dos autos à comissão responsável pela avaliação imobiliária, de forma a certificar qual o valor é considerado como adequado, em razão do mercado local.

Apesar de o contrato de locação não ter prazo determinado e poder, ao menos em tese, ser celebrado e prorrogado por prazo superior a 10 anos, **recomendamos que, em virtude da atenção e do zelo com a coisa pública, a duração adequada para esse tipo de contrato deverá ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação e em conformidade com os princípios que regem a Administração Pública.**

In casu, o setor demandante solicita o prazo determinado de 2 (dois) anos para celebração contratual da locação do imóvel, o que, vislumbramos ser possível, haja vista o disposto no art. 106 na NLLCA, acima transcrito.

Ressaltamos, por fim, a impossibilidade de realização do contrato de locação de forma verbal ou até mesmo com prorrogações automáticas, de modo que a cada prorrogação deverá ser firmado termo aditivo ao contrato.

II.5. Do instrumento contratual

Com relação ao Contrato de Locação em que o Poder Público seja locatário a previsão contida no art. 95 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é a seguinte:

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:



Parecer nº 2730/2022

Ref. Proc.: 16580/2022

Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.

R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

I - dispensa de licitação em razão de valor;

II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

§ 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 92 desta Lei.

§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Considerando-se, pois, 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.

Segundo o art. 92 da Lei 14.133/2021, *in verbis*:

Art. 92. São necessários em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

I- o objeto e seus elementos característicos;

II- a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;

III- a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;

IV- o regime de execução ou a forma de fornecimento;

V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

VI- os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;

VII- os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;

VIII- o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

IX- a matriz de risco, quando for o caso;

X- o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;

XI- o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;

XII- as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;

XIII- o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e as normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

- XIV- os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;
- XV- as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- XVI- a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;
- XVII- a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- XVIII- o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;
- XIX- os casos de extinção.

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 entre outras cláusulas que se mostrarem indispensáveis.

Salienta-se que consta como diretriz da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos a instituição, 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 (art. 19, IV da Lei nº 14.133/2021).

No mais, é oportuno reiterar a ausência dos seguintes documentos: Apólice de Seguro Comercial contra Incêndio; Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel junto à SEFIN; Certidão Imobiliária do Imóvel (inteiro teor) junto ao Cartório de Registro de Imóveis; Extrato de Dotação Orçamentária do NUSP; Expressa autorização da ordenadora de despesas para a presente locação e Minuta do contrato.

Forte nessas razões e considerando o papel da Secretaria Municipal de Educação em promover o ensino básico, assegurando formação indispensável ao exercício da cidadania, assim como a justificativa da locação formalizada pela DIED, relatório técnico pedagógico da COEI, avaliação do DEMA e valor da proposta compatível com o de mercado, esta Assessoria Jurídica entende que subsiste plausibilidade jurídica na realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, nos moldes do artigo 74, V

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

da Lei 14.133/2021. Desde que apresentados os documentos supracitados, para prosseguimento do processo e consequente contratação.

A Administração Pública goza de Poder Discricionário, o que permite a prática de determinados atos administrativos com liberdade na escolha, visando o interesse social ou interesse coletivo. Ademais, adota-se o entendimento do Princípio da “*res inter alios acta, allis nec prodest nec nocet*”, os atos dos contratantes não aproveitam e nem prejudicam a terceiro.

Sendo assim, a deliberação final, objeto do presente pleito, enseja competência da Autoridade Superior Máxima desta Secretaria Municipal de Educação, qual seja, a Senhora Secretária.

É a fundamentação, passo a opinar.

III. CONCLUSÃO

Ex positis, após análise do caso em tela, sob o prisma eminentemente jurídico-formal, esta Assessoria Jurídica entende que estão presentes os requisitos para a contratação via Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel localizado na Passagem São José, nº 165 (Entre Av. Senador Lemos e Av. Pedro Álvares Cabral), Bairro Sacramento, Distrito DASAC, no valor mensal R\$ 3.744,53 (*três mil, setecentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos*), podendo ser reajustado após 01 (um) ano, para funcionamento da Escola Anexa São José nos anos letivos de 2023 e 2024, estando de acordo os requisitos do Art. 74, V da Lei 14.133/2021, **contudo vale ressaltar que deve ser observada a apresentação dos seguintes documentos em conformidade com a norma vigente:**

- a.** Apólice de Seguro Comercial contra Incêndio;
- b.** Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel junto à SEFIN;
- c.** Certidão Imobiliária do Imóvel (inteiro teor) junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- d.** Extrato de Dotação Orçamentária do NUSP;
- e.** Expressa autorização da ordenadora de despesas para a presente locação e Minuta do contrato.

É o parecer, de natureza opinativa, relativo aos aspectos técnico-jurídicos, o qual se submete à superior apreciação, deliberação e ulteriores encaminhamentos.

Parecer nº 2730/2022
Ref. Proc.: 16580/2022
Objeto: Inexigibilidade. Locação de Imóvel.
R.C.

ASSESSORIA JURÍDICA - AJUR

Sendo assim, encaminha-se os autos ao Gabinete da Excelentíssima Senhora Secretária Municipal de Educação para conhecimento, deliberação e adoção das providências relacionadas junto aos seguintes setores:

1. Diretoria de Educação, para complementação das documentações indispensáveis enumeradas acima;
2. Núcleo Setorial de Planejamento, para informação de extrato de dotação orçamentária referente a presente despesa;
3. Sector de Contratos, para elaboração do instrumento contratual respectivo com observância da cláusula de fiscalização.

Belém, 26 de Dezembro de 2022.

Adriana Neves Gomes
Assessora Jurídica
AJUR/SEMEC

18

Visto. De acordo com os termos do **Parecer nº 2730/2022**.
Encaminhe-se ao Gabinete da Secretária.

Belém-PA, 26 de dezembro de 2022.

JULIO MACHADO DOS SANTOS
Coordenador
AJUR/SEMEC