

PARECER JURÍDICO

MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE Nº 023/2024
REQUERENTE: COORDENADORIA GERAL DE LICITAÇÕES E
CONTRATOS/DIVISÃO DE LICITAÇÕES
OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO
CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ALTAMIRA

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 74, V, E § 5º, I, II, III, DA LEI Nº 14.133/2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ALTAMIRA. ANÁLISE JURÍDICA DO PROCEDIMENTO E DAS MINUTAS

I- RELATÓRIO

Vem ao exame desta Assessoria Jurídica, para análise e posterior emissão de parecer jurídico a demanda formulada pela Secretaria Municipal de Educação de Altamira, sobre a legalidade dos procedimentos e da minuta do certame na modalidade de Inexigibilidade, objetivando a locação de 1(um) imóvel para fins não residencial, localizado na Av. João Pessoa, nº 1902, Bairro Centro, Zona Urbana do Município de Altamira/PA, o qual será destinado a atender as necessidades do CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO do referido Município, de acordo com o estabelecido no Termo de Referência.

Vieram juntos os seguintes documentos: Documentos de Formalização da Demanda – DFD; ETP; Termo de Referência; Justificativa da Inexigibilidade e de Preço; Declaração de Adequação Orçamentária; Despacho para Assessoria Jurídica; Documentos Complementares.

É o breve relatório.

II- ANÁLISE JURÍDICA

De início, convém destacar que compete a esta Assessoria Jurídica prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

Além disso, o parecer jurídico tem caráter meramente opinativo, não vinculando a decisão do Chefe do Poder Executivo, cabendo a este a decisão sobre a conveniência e oportunidade da contratação.

No que se refere ao mérito, importa ressaltar que o objeto acima discriminado é necessário para possibilitar o desenvolvimento dos trabalhos do Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Educação de Altamira.

Dito isso, cumpre pontuar que a Lei nº14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, dispõe a regra para a presente licitação por procedimento de Inexigibilidade, ora em razão de situações de flagrante excepcionalidade onde a licitação, em tese, seria possível, entretanto, pela particularidade do caso, o interesse público a julgaria inconveniente, como o caso da presente inexigibilidade, tendo em vista que só um imóvel atendeu as necessidades ora perquiridas para a instalação e funcionamento do CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, vejamos:

A Lei nº 14.133/2021, dispõe, em seu art. 74, V, o seguinte:

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)

(...)

Como visto alhures, o inciso V do art. 74, da Nova Lei de Licitações, prevê a inexigibilidade para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, que é o caso em tela, visto que só o apontado imóvel dispõe das características almejadas para suprir o interesse público.

Além do mais, a referida Lei, através do § 5º do art. 74, pontua requisitos a serem obedecido visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, *in verbis*:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação previa 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.

Portanto, na leitura do ora supracitado parágrafo, vemos a necessidade da Administração Pública observar alguns requisitos para o seguimento da presente licitação, como veremos abaixo.

Com relação ao Inciso I do referido artigo, constam nos autos da presente inexigibilidade todas as qualificações do imóvel a ser locado, tais como: avaliação do bem, estado de conservação, custos em gerais, inclusive de adaptações, e as necessidades de utilização.

No que se refere ao Inciso II, encontra-se presente nos autos do processo a certificação de não existência de imóveis públicos disponíveis e vagos para atender a demanda especificada no Termo de Referência, nas mesmas qualidades/especificações do imóvel indicado, ou seja, apenas o imóvel ora previamente selecionado atende o objeto da licitação concluindo-se, portando, que somente o mesmo atende as necessidades pleiteadas pela Administração Pública.

Por fim, em relação ao Inciso III, vemos que constam nos autos as justificativas que demonstram as qualidades do imóvel ora perquirido, tais como: preço, localização, tamanho, e as demais configurações que já existem no imóvel, que inclusive atende muito bem os requisitos pleiteados pela Secretaria Municipal de Educação do Município de Altamira/PA.

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 Altamira/PA.

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

No concernente ao valor do contrato, a singularidade do objeto impossibilita à Administração quantificar um preço médio para a locação, portanto não há que se falar em comparação de preços para serviços que são de natureza singular e, portanto, não possuem critérios comparativos.

A Administração realizou, entretanto, a necessária pesquisa de preços, denotando a correição do valor proposto e indicando que este se encontra dentro da realidade de mercado.

Quanto a fase preparatória do certame, esta deve estar em consonância com o quanto previsto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, que assim dispõe:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar -se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

I - a descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido;

II - a definição do objeto para o atendimento da necessidade, por meio de termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso; III - a definição das condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento;

IV- o orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação;

V - a elaboração do edital de licitação;

- VI - a elaboração de minuta de contrato, quando necessária, que constará obrigatoriamente como anexo do edital de licitação;
- VII - o regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala;
- VIII - a modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, para os fins de seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto;
- IX - a motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, e de qualificação econômico-financeira, justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio;
- X - a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;
- XI - a motivação sobre o momento da divulgação do orçamento da licitação, observado o art. 24 desta Lei.

Compulsando os autos, verifica-se que a documentação acostada ao processo assegura que o procedimento licitatório atendeu às exigências legais do citado art. 18.

Ademais, verifica-se que o pedido foi devidamente instruído com a solicitação e justificativa do Interessado, conforme preconiza a lei citada. Assim, resta demonstrada a possibilidade técnica da presente forma de licitação, estando plenamente instruído o processo.

No que tange à minuta do contrato e sua concordância com as imposições do artigo 92 da Lei 14.133/2021, observa-se a obrigatoriedade da abordagem das seguintes cláusulas:

- Art. 92. São necessárias 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 o 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 nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;
- 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

Da análise da minuta do contrato apresentada entende-se que os requisitos mínimos do Art. 92 da Lei de Licitações foram atendidos, bem como foram observadas as minúcias necessárias a adequada prestação do serviço, conforme demanda da Administração Pública, dentro das especificações contidas no procedimento licitatório.

Em relação aos aspectos orçamentários, conforme a DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA juntada aos autos, há dotação orçamentária prevista para a demanda, cumprido, portanto, o quanto previsto no art. 167, I e II, da Constituição Federal e o art. 72, IV da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, nunca é demais lembrar que a ausência de licitação não equivale à contratação informal, bem como não autoriza o ente público a efetuar escolhas arbitrárias ou inadequadas à satisfação do interesse público, devendo a escolha observar o critério de inviabilidade de competição, conforme consta no presente processo.

Assim, ratifica-se por oportuno e necessário sob a ótica legal que todos os documentos de qualificação financeira do contratado, ainda que presentes aos autos, deverão ser conferidos, de forma reiterada e repetida, com o fito de restarem válidos e regulares quando

da assinatura do instrumento contratual, por força de determinação legal, como previsto na Lei n. 14.133/2021.

III- CONCLUSÃO

Destarte, analisando este Processo de Inexigibilidade de Licitação n° 023/2024, observa-se que se encontra de acordo com os requisitos exigidos pela Lei 14.133/2021, e OPINA-SE pela regularidade da fase preparatória, bem como da minuta do contrato.

Com todos os requisitos devidamente cumpridos, a locação do imóvel acima especificado é possível através de inexigibilidade de licitação.

É o parecer, S.M.J.

Altamira/PA, 01 de agosto de 2024.

RAFAEL DUQUE ESTRADA DE OLIVEIRA PERON
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA N°19681