

Proc. Administrativo 6- 11.854/2024

De: Camila B. - SMA-PGM-JEA

Para: SMA-LC-DIS - Dispensas e Inexigibilidades

Data: 20/05/2024 às 11:51:06

Setores envolvidos:

GP, SMA-LC, SMF-CONT, SMEC-CULT, PC/CI, SMEC-CULT-ADM, SMA-LC-ENT, SMA-LC-DIS, SMA-PGM-JEA

READAPTAÇÃO P/ INEXIBILIDADE SEDE CLUBE GUANABARA

Segue parecer jurídico em SUBSTITUIÇÃO ao constante do Despacho 5 acima.

Att

—

Camila Slongo Pegoraro Bõnte
Procuradora Geral

Anexos:

Parecer_n_0577_2024_Proc_11854_Fase_Interna_Inexigibilidade_locacao_de_imovel_para_Clube_de_Maes_just_escolha.pdf



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

PARECER JURÍDICO N.º 0577/2024

PROCESSO Nº : 11854/2024
REQUERENTES : DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE CULTURA
ASSUNTO : LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDE DO CLUBE DE MÃES

1 RETROSPECTO

Trata-se de solicitação feita pelo Departamento Municipal de Cultura em que pretende a contratação direta, via inexigibilidade, do **ESPÓLIO DE ARI COELHO FREITAS**, através da sua inventariante **Saete Ribeiro de Moraes**, para a locação de imóvel composto por sala comercial em alvenaria, localizada na Rua São Judas Tadeu, nº 215, no Bairro Guanabara, para a instalação da sede do Clube de Mães dos Bairros da Cango e Guanabara, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, ao custo máximo de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

O processo veio acompanhado do Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar, documentos pessoais, comprovante de endereço, Avaliações Imobiliárias, Matrícula do imóvel, cópia de decisão judicial nos Autos nº. 0004238-20.2022.8.16.0083 e Parecer Contábil.

O Departamento de Compras, Licitações e Contratos encaminhou os autos para avaliação jurídica por parte desta Procuradoria, levando-se em consideração o disposto no art. 53, § 4º, e no art. 72, inc. III, ambos da Lei n.º 14.133/21¹.

É o relatório.

2 FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, oportuno ressaltar que este opinativo não se manifestará sobre os aspectos técnicos e orçamentários do procedimento em epígrafe, restringindo-se tão somente à análise jurídica da contratação direta postulada.

2.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

A obrigatoriedade de licitar consta na Constituição Federal de 1988, em seu art. 37, inc. XXI. Partindo-se da premissa que a regra é a licitação e a exceção a contratação direta,

¹ 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. (...) § 4º Na forma deste artigo, o órgão de assessoramento jurídico da Administração também realizará controle prévio de legalidade de contratações diretas, acordos, termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços, outros instrumentos congêneres e de seus termos aditivos.

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: (...) III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

necessário diferenciar as formas de contratação direta, as quais foram resumidas pela Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 em *dispensa* e *inexigibilidade*. De forma muito simples e objetiva, Fernanda MARINELA assim as distingue:

Quando a disputa for inviável, o certame será inexigível. De outro lado, a dispensa pressupõe uma licitação 'exigível' que só não ocorrerá por vontade do legislador. Em termos práticos, o administrador deverá verificar primeiramente se a licitação é exigível ou inexigível, conforme a possibilidade ou não de competição. Sendo assim, afastada a inexigibilidade, passará a verificar a presença dos pressupostos de dispensa da licitação.²

Na *inexigibilidade* (art. 74, da Lei de Licitações e Contratos), a licitação seria inteiramente descabida em face da inviabilidade de competição, ou porque o objeto perseguido é singular, não existindo outro similar, ou porque singular é o ofertante do serviço ou o produtor/fornecedor do bem desejado. Em suma, um único particular está em condições de atender ao interesse público. O pressuposto aqui é a própria impossibilidade de competição.

Já na dispensa, a licitação seria em tese possível, em face de uma necessidade pública específica e a existência de bens ou serviços disponíveis, em quantidades tais a justificarem uma licitação. Contudo, razões de ordem superior, relacionadas à satisfação de interesse público, também merecedor de imediata acolhida, justificam uma contratação direta, sem recurso à licitação.

Nos casos em que a lei autoriza a não realização da licitação diz-se ser ela *dispensável*. José dos Santos CARVALHO FILHO³ ensina que a licitação dispensável tem previsão no artigo 75 da Lei 14.133/21, e indica as hipóteses em que a licitação seria juridicamente viável, embora a lei dispense o administrador de realizá-la.

Todavia, mesmo nas hipóteses de inexigibilidade ou de dispensa, o administrador público não está inteiramente livre para contratar. É preciso a observância de determinados requisitos legais e constitucionais, os quais devem estar devidamente demonstrados nos autos do procedimento de dispensa ou inexigibilidade.

Além do enquadramento do caso concreto a alguma das hipóteses elencadas nos incisos do art. 74, da Lei n.º 14.133/21, é preciso que a contratação observe ainda o disposto no art. 72, do mesmo Diploma Legal, que assevera:

- 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;*

² "MARINELA, Fernanda. Direito administrativo. 7 ed. Niterói: Impetus, 2013. p. 465-366.

³ CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Manual de direito administrativo*. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2007. p.225.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- 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.

Isto posto, no presente caso, estabelece a Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, inc. V, que é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, sendo necessário ainda a observância dos requisitos para tanto, nos termos do § 5º e incisos, do mesmo Regulamento, que prevê:

- 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.

Feitas essas considerações prévias, passa-se ao exame do caso concreto.

2.2 O CASO CONCRETO

Levando-se em consideração os documentos que instruem o presente procedimento, e aqueles que são necessários em todos e quaisquer procedimentos licitatórios, passa a analisá-los, objetivamente:

(a) *Exigências Satisfeitas:*

- (i) **Documentos de Oficialização de Demanda:** o processo veio acompanhado de Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência a fim de oficializar a necessidade da contratação e contendo todos os dados informadores para subsidiá-la, nos termos do art. 6º, inc. XXIII, e do art. 18, inc. I e § 1º, todos da Lei nº. 14.133/2021. Ademais, no presente caso, cumpre esclarecer que o Documento de Formalização de Demanda – DFD fundamenta o Plano de Contratações Anual – PCA, em que a área demandante evidencia e detalha a necessidade da contratação para o exercício subsequente ao de sua elaboração e considerando que o PCA deste Município está sendo preparado pelos setores competentes;
- (ii) **Justificativa da Escolha:** o Termo de Referência e o Estudo Técnico Preliminar demonstram o atendimento às disposições do art. 74, § 5º e incisos da Lei 14.133/2021, ou seja, de que existe compatibilidade do imóvel escolhido com a satisfação das necessidades de instalação e localização para os fins a que se destina, ante as atividades comerciais e institucionais desenvolvidas pelos Clube de Mães dos Bairros Cango e Guanabara, visando ser local adequado para reuniões, eventos e acomodação de materiais das oficinas realizadas na sede (inciso III), sendo que o estabelecimento atual está em péssimas condições estruturais e com espaço reduzido para armazenamento e trabalho (inciso II). Além disto, justificou-se considerando os pareceres técnicos de avaliação





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

mercadológica com fotos pertinentes, os quais apresentam que o imóvel está em estado de conservação regular, nos termos do relatório de vistoria (inciso I);

- (iii) **Justificativa do Valor:** ao Termo de Referência foram anexadas as seguintes avaliações mercadológicas: Edson Jorge Perszel (R\$ 1.250,00), Alexandre A. Auache (R\$ 1.500,00) e Lenecir Rita (R\$ 1.500,00), estando incluso água e luz, sendo que o valor mensal máximo que a Administração pretende pagar corresponde ao valor aceito pela proprietária do imóvel e considerando que o mesmo encontra-se dentro do percentual de variação de aceitação constante das avaliações efetuadas, demonstrando assim que o preço ofertado é condizente com o que vem praticando e guarda proporção com a contratação ora pretendida, atendendo o disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2023 e no art. 7º, § 1º, do Decreto Municipal nº. 508/2023;
- (iv) **Prazo de Vigência:** consta do Termo de Referência justificativa de que o prazo inicial de 24 (vinte e quatro) meses está em consonância com o tempo necessário estimado para a edificação de nova sede para o Clube de Mães. Ressalta-se que o contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações), não estando sujeito aos limites estipulados pelo art. 105 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, por força do art. 3º, inc. II⁴, também da NLLC, permitindo-se estabelecer prazo diferenciado do limite do exercício em que foi contratado, além de prorrogações independentes do estipulado na Lei nº 14.133/2021, segundo se infere do seu art. 112⁵;
- (v) **Parecer Contábil:** a Secretaria Municipal da Fazenda exarou parecer no qual atesta que os gastos com esta contratação não comprometem os recursos mínimos destinados à saúde e educação. O parecer contábil constitui exigência prescrita nos artigos 212 e 216, § 6º, ambos da Constituição de 1988. O art. 212 impõe aos entes federados a vinculação de parcela da arrecadação tributária, enquanto que o art. 216, § 6º apenas faculta a vinculação de tais receitas. Além disso, o art. 167 da Carta Política abre uma exceção à regra da impossibilidade de vinculação da receita proveniente de impostos, autorizando, contudo, quando se tratar de repasses destinados à saúde e à educação. Por fim, verifica-se o atendimento ao art. 72, inc. IV, e ao art. 150, ambos da Lei nº 14.133/21;
- (vi) **Minuta do Contrato:** o Departamento de Licitações e Contratos deverá elaborar o instrumento contratual com base nos elementos informadores constantes do Termo de Referência, assim como observar o disposto no art. 89 e seguintes da Lei nº. 14.133/21, especialmente o estabelecido no art. 92, § 2º, devendo prever cláusula de reajuste de preços. O referido dispositivo estabelece que é obrigatória a previsão de cláusula de reajuste nos contratos celebrados, independentemente do prazo de duração, permanecendo apenas a exigência do interregno mínimo de 01 (um) ano para o reajustamento dos preços, razão pela qual sugere-se a seguinte redação para a cláusula:
- “Após o interregno de 01 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, e independentemente de pedido da LOCADORA, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo CONTRATANTE, da variação dos últimos 12 (doze) meses do índice

⁴ Art. 3º Não se subordinam ao regime desta Lei: (...)

II - contratações sujeitas a normas previstas em legislação própria.

⁵ Art. 112. Os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem nem revogam os prazos contratuais previstos em lei especial.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo ou o que venha a substituí-lo ou outro eleito pelas partes, exclusivamente em relação ao valor mensal do aluguel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No cálculo do primeiro reajuste deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data da assinatura do contrato e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste, conforme disposto na Lei nº 10.192 de 14/02/2001. Para reajustes subsequentes deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data de concessão do último reajuste do contrato e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O reajuste será realizado por apostilamento.”

Ainda, em relação ao instrumento contratual, observa-se que não é obrigatória a utilização de Matriz de Riscos no caso em questão, posto que o art. 22 da Lei 14.133/2021 estabelece que a mesma é de modo geral facultativa, sendo obrigatória apenas nas contratações de grande vulto e nas contratações integradas e semi-integradas.

Recomenda-se, por fim, como requisito para a contratação que, antes da assinatura do contrato de locação, seja realizada uma vistoria completa no imóvel, cujo laudo ou relatório será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

(b) Exigência Não Satisfeita:

- (i) **Modalidade:** por tratar-se de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, a inexigibilidade é a modalidade adequada para a contratação (art. 74, inc. V, da Lei n.º 14.133/21) diante da inviabilidade de competição. No presente caso, há comunicação entre a necessidade da Administração e as peculiaridades relacionadas ao bem designado, vez que objetiva a instalação da Sede do Clube de Mães dos bairros da Cango e Guanabara, para que sejam desenvolvidas as atividades de cunho comercial, reuniões e eventos dos usuários até que seja edificada a nova sede, atendendo-se aos interesses e necessidades da municipalidade. No entanto, considerando que a regra para os contratos de locação pelo novo regime da Lei 14.133/2021 é que sejam precedidos de procedimento licitatório (art. 51), a escolha pela celebração de contratação direta deve estar ancorada em demonstração de que apenas um imóvel é capaz de atender à demanda, sendo que a principal forma de demonstrar a singularidade do objeto é através da publicização de aviso de intenção de contratar, com vistas a prospectar o mercado imobiliário, ou a realização de visita em alguns imóveis da região que possam atender as necessidades da Administração. Embora tenham sido juntadas avaliações de valores em relação ao imóvel específico que se pretende locar, não há a demonstração de que houve a pesquisa de outros imóveis na região e que não estariam aptos para atendimento da demanda, sendo necessário complementar o Termo de Referência com essas informações, a fim de se concluir que o imóvel indicado é o que possui localização singular, área disponível compatível, valor ajustado ao orçamento municipal e padrão construtivo adequado à necessidade e que configura a inviabilidade de competição.

3 CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, esta Procuradoria Jurídica Municipal OPINA pela viabilidade da contratação direta, via inexigibilidade, do **ESPÓLIO DE ARI COELHO FREITAS**, através da sua inventariante **Saete Ribeiro de Moraes**, para a locação de imóvel composto por sala comercial em alvenaria, localizada na Rua São Judas Tadeu, nº 215, no Bairro Guanabara, para a instalação da sede do Clube de Mães dos Bairros da Cango e Guanabara, pelo período





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

de 24 (vinte e quatro) meses, ao custo máximo de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), com fulcro no art. 74, inc. V, da Lei n.º 14.133/21, observadas as recomendações constantes do item “v” acima e desde que atendida a exigência apontada no Subitem 2.2, “b”, “i”.

O Departamento de Licitações e Contratos deverá observar a satisfação da exigência mencionada, sendo desnecessário o retorno dos autos a esta Procuradoria para novo parecer.

Ainda, como condição de validade dos atos e em observância à necessária publicidade dos atos da Administração, o Departamento de Compras, Licitações e Contratos deverá efetuar a publicação do extrato do contrato no Diário Oficial do Município e no sítio eletrônico oficial do Município, de acordo com o art. 72, parágrafo único, da Lei n.º 14.133/21⁶, assim como efetuar a divulgação, no prazo de 10 (dez) dias úteis, por meio do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) como condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos, consoante disciplina o art. 94, da Lei Federal nº 14.133/2021.

É o parecer, submetido à honrosa apreciação de Vossa Senhoria.

Francisco Beltrão/PR, 17 de maio de 2024.

CAMILA SLONGO PEGORARO BONTE
DECRETOS 040/2015 – 013/2017
OAB/PR 41.048

⁶ Art. 72. (...) *Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.*





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: BEA8-3F46-768D-97A2

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ CAMILA SLONGO PEGORARO BÔNTE (CPF 035.XXX.XXX-50) em 20/05/2024 11:51:27 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/BEA8-3F46-768D-97A2>