

PARECER JURÍDICO

Número do Processo - SEI 20240000504644

Sislog - 111286

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. CONTRATAÇÃO DIRETA VIA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ART. 74, V - LEI Nº 14.133/2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEL VIA CONTRATAÇÃO DIRETA VIA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, OBJETIVANDO SEDIAR A UNIDADE VAPT VUPT DE ITAPURANGA-GO NO MESMO LOCAL. VIABILIDADE JURÍDICA. RECOMENDAÇÕES.

I- RELATÓRIO

1. O presente contrato tem por objeto locação de imóvel para continuidade da Unidade Vapt Vupt de Itapuranga no mesmo local, situado no loteamento denominado "Margem Esquerda do Rio Canastra ou Joaquim Cardoso", Lote 02, Quadra 08, à Rua Pedro Sifuentes Machado, Itapuranga-GO, registrado sob a matrícula n.º 2.423, do 2º Tabelionato de Notas, Registro de Imóveis, Registro Civil de Pessoas Naturais, de Interdições e Tutelas de Itapuranga-GO, com área de 468,10 m².

2. Pelo período de 60 (sessenta) meses, vinculado às condições e especificações estabelecidas no edital, termo de referência, seus anexos e proposta do LOCADOR, independente de transcrição e conforme as cláusulas e condições abaixo relacionadas.

3. O valor do aluguel mensal será de **R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais)**, e o valor total/global, para o prazo de 60 (sessenta) meses, é de **R\$ 438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais)**.

4. Consta nos autos Minuta de Termo de Homologação - Contratação Direta preliminar, a ser subscrito pela autoridade competente, autorizando e homologa a presente contratação, nos termos do art. 72, VIII, da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

5. Os autos foram regularmente instruídos com os seguintes documentos, anexados eletronicamente:

- a) [DOD - Documento de Oficialização de Demanda](#)
- b) [Portaria da Contratação](#)
- c) [ETPS - Estudo Técnico Preliminar Simplificado](#)
- d) [Orçamento Estimado](#)
- e) [Evidência do ETP](#)
- f) [Evidência do Orçamento Estimado](#)
- g) [Parecer Técnico](#)
- h) [Mapa de Riscos](#)
- i) [TR - Termo de Referência](#)
- j) [Anexo do TR](#)
- k) [Minuta Contratual](#)
- l) [Minuta de Termo de Homologação - Contratação Direta](#)
- m) [Solicitação de Análise Jurídica](#)

juntados após:

- n) [DAOF - Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira](#)
- m) PDF - Programação de Desembolso Financeiro (**140874**)
- o) [Recomendação de Diligência](#)

6. É o breve relatório.

II- FUNDAMENTAÇÃO

7. A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021. Ressalte-se que foram adicionados os links respectivos a todos os documentos da contratação mencionados ao longo da presente manifestação, recomendando-se a leitura do parecer no ambiente do SISLOG, por permitir uma visualização mais precisa de tais documentos.

8. Salienta-se que a análise em comento cingir-se-á estritamente aos aspectos jurídico legais do pedido de contratação via inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, conforme opção expressa editada no item 5.3 do Termo de Referência, visto que não compete ao órgão de assessoramento jurídico imiscuir-se em questões técnicas e mercadológicas da contratação, manifestando-se pelo acerto técnico ou não do conteúdo técnico.

9. Em regra, as obras, serviços, compras e alienações, da Administração Pública submetem-se à obrigatoriedade de realização do procedimento licitatório, nos termos do inciso XXI do artigo 37 da Constituição Federal, veja-se:

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.

10. 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.

11. 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.

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

13. 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

14. 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, senão 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.

15. 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 Filho, 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). (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.).

16. 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.

17. Inclusive, caso seja viável a competição, ou seja, no caso de dois ou mais imóveis poderem atender às necessidades da Administração, a regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é o dever de licitar, in verbis: 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.

18. 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 atender-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 frustre 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, 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).

19. Desta feita, para a contratação direta, via inexigibilidade (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 Brasileiro.

II.1 – DOS REQUISITOS PARA CONFIGURAÇÃO DA HIPÓTESE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

20. À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando a locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

§ 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.

21. Tal disposição é consonante à determinação do art. 13, parágrafo 2º da Instrução Normativa nº 5/2023, que regulamenta a contratação direta no âmbito da administração pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Goiás, donde se extrai:

Art. 13. O processo de Inexigibilidade de Licitação será instruído pela equipe de planejamento e agente de contratação direta, respeitada a competência de cada membro, nos termos do Decreto estadual nº 10.216, de 2023, contendo no mínimo, os seguintes documentos:

§ 2º. A aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deve observar o disposto no § 5º do art. 74 da Lei federal nº 14.133, de 2021 e as normas regulamentares específicas estaduais. (g.n).

22. Passa-se então a análise dos requisitos acima elencados:

23. a) 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.

24. A locação do bem imóvel deverá ser precedida de avaliação prévia que demonstre a compatibilidade do preço de locação proposto com a realidade do mercado imobiliário local.

25. O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve de diretriz para todos os demais tribunais de contas do país, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado. Vejamos:

1.7. Determinar ao Banco do Estado de Santa Catarina S.A. que: (...) 1.7.2. nos casos de locação de imóveis com dispensa de licitação, faça avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, conforme exige a Lei 8.666/93, art. 24, inciso X (TCU, AC-2243- 24/08-1 Seção: 15/07/2008. Relator Ministro Marcos Vinícios Vilaça).

26. Em atendimento a legislação supra fora anexado aos autos Laudo de Avaliação para Locação n.º 40/2024, pela Gerência de Avaliação de Imóveis – GEAVA, donde se extrai:

“O valor que melhor exprime o valor de mercado para venda do imóvel é o Valor médio, sendo este R\$ 5.545,53 (cinco mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e três centavos); Os limites inferior e superior estão dentro do percentual aceitável pela norma de 15% (quinze por cento) (ABNT NBR 14653-2 – pg. 17); O resultado encontrado de avaliação reflete seu preço mercadológico na data ponderada.”

27. Neste sentido, extrai-se do **Orçamento Estimado**, que:

O valor do aluguel foi negociado de acordo com a avaliação realizada pela Gerência de Avaliação de Imóveis - GEAVA, conforme pode ser verificado no Laudo de Avaliação para Locação n.º 120/2024, cujos valores mensais foram: mínimo de R\$ 5.976,84 (cinco mil, novecentos e setenta e seis reais e oitenta e quatro centavos), médio de R\$ 6.874,91 (seis mil, oitocentos e setenta e quatro reais e noventa e um centavos) e máximo de R\$ 7.906,21 (sete mil, novecentos e seis reais e vinte e um centavos), e o valor proposto e negociado com o proprietário do imóvel foi de R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais, sendo que este encontra-se alinhado aos preços praticados no mercado, mesmo que acima do valor médio avaliado.

Ademais, acrescenta-se que, conforme consta no processo SEI n.º 201900005011724, do **Contrato de Locação n.º 008/2020**, o valor do aluguel está sendo reajustado, passando de R\$ 6.906,25 (seis mil, novecentos e seis reais e vinte e cinco centavos) para R\$ 7.412,42 (sete mil, quatrocentos e doze reais e quarenta e dois centavos), retroativo a novembro/2024, estando o novo valor proposto, de R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais), abaixo do reajuste em andamento no atual Contrato.

Convém ressaltar, que a continuidade da referida Unidade neste local, visa contribuir para a modernização da máquina administrativa e oferecer acesso à população aos serviços a serem prestados pela Unidade de forma simples e integrada, em um único local, com espaço seguro e confortável, proporcionando serviços e rotinas administrativas de interesse público, presente no município, minimizando custos e apresentando soluções modernas de otimização de tempo e recursos, bem como reduzindo assim os trâmites burocráticos.

Além disso, mesmo sabendo que a administração pública tem despendido vultosos gastos relativos à locação de imóveis pelo Estado de Goiás, particularmente para instalação de unidades de Atendimento do Programa Vapt-Vupt, mesmo diante da recomendação para instauração de procedimento de credenciamento para seleção de interessados em ceder espaços/imóveis a título de comodato, sem ônus para o erário, tal recomendação se torna prejudicada no caso em comento, tendo em vista que o município de Itapuranga não possui opções de estabelecimentos com infraestrutura necessária que se amolda ao interesse regular da administração (shopping centers, galerias, estações de transporte público, estabelecimento de empresas e entidades públicas, etc.) disponíveis no momento. A realidade estabelecida em Goiânia com os comodatos nos shoppings centers não pode ser requerida para todo o interior do estado, pois são realidades distintas. Apesar das parcerias exitosas com os empreendedores, a responsabilidade de oferecer serviços públicos de qualidade é do Estado.

Diante do exposto, justifica-se ao **Contrato de Locação n.º 008/2020**, no valor mensal do aluguel de R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais), bem como a inexigibilidade para formalização de contrato de locação, com embasamento legal no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21.

28. Cumpre salientar que a Procuradoria Setorial não detém competência técnica para avaliar a exatidão dos critérios e parâmetros utilizados na avaliação, razão pela qual se atesta apenas a conformidade documental do processo.

29. Com relação ao prazo necessário para a amortização dos investimentos realizados no imóvel, este deve ser avaliado pela Administração antes de se firmar o contrato de aluguel. Em Acórdão recente do TCU (Acórdão n. 1.928/2021.), houve o entendimento de que a Administração Pública deve “definir um valor de locação, leia-se de amortização acrescida do custo do capital de terceiros investido, compatível com o espaço fiscal eventualmente existente e projetado segundo as estimativas de receitas e despesas do ente contratante, no horizonte de médio e longo prazo. Tais valores seriam definidos a partir do valor do investimento necessário à aquisição ou construção do bem e do custo médio ponderado de capital do projeto.”

30. b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido.

31. Em consonância com a legislação federal o Decreto Estadual Nº 9.628, de 10 de março de 2020 que institui diretrizes sobre o procedimento para locação de imóveis pelos órgãos da administração pública direta e pelas entidades autárquicas e fundacionais do Poder Executivo do Estado de Goiás, e em seu art.1º estabelece que:

“Os órgãos da administração pública direta e as entidades autárquicas e fundacionais do Poder Executivo Estado de Goiás ficam obrigados a realizar consulta prévia à Secretaria de Estado da Administração - SEAD, por sua Superintendência Central de Patrimônio - SPAT ou unidade que lhe suceda em suas competências, sobre a existência de imóvel público estadual que atenda às suas demandas, antes de iniciar o processo de locação de imóvel”.

32. Compulsando os autos, por meio do item 5.10 **TR - Termo de Referência** tem-se a certificação de que “o Estado de Goiás não possui prédios próprios, adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação da Unidade Vapt Vupt de Santa Helena de Goiás , conforme noticiado no Despacho **Despacho n.º 514/2024/SEAD/GGIM.**”, donde se extrai:

“Assim, analisados os documentos constantes nos assentamentos desta Gerência de Gestão de Informações Imobiliárias – GGIM/Superintendência Central de Patrimônio Imobiliário – SUPATI, verificou-se que inexistente imóvel integrante do patrimônio imobiliário do Estado de Goiás que possa atender a demanda do interessado.”

33. c). Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

34. Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela edilidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado. Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade.

35. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender à 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.

36. 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.

37. Deste modo, o órgão competente justifica a pretensa contratação nos termos do [TR - Termo de Referência](#) (tópico 5 – Fundamentação da Contratação):

- 5.6. A manutenção da referida Unidade de atendimento Vapt Vupt, no mesmo imóvel, além de economizar com gastos de transferência e adaptação em novo imóvel, continuará oferecendo uma edificação de qualidade, boa localização e estrutura oferta dos serviços à população, em endereço já conhecido e local de fácil acesso, a partir de diversas formas de mobilidade urbana.
- 5.7. É imperioso ressaltar, a dificuldade em encontrar imóveis que sejam disponíveis e que atendam ao escopo do programa Vapt Vupt naquela região. Além do mais, o imóvel possui boa localização, próximo a diversos pontos comerciais, contribuindo para a qualidade na prestação dos serviços, sendo importante fator a se considerar, pois representa um item na observância do interesse social.
- 5.8. Mesmo sabendo que a administração pública tem despendido vultosos gastos relativos à locação de imóveis pelo Estado de Goiás, particularmente para instalação de Unidades de atendimento do Programa Vapt Vupt, e mesmo diante da recomendação para instauração de procedimento de credenciamento para seleção de interessados em ceder espaços/imóveis a título de comodato, sem ônus para o erário, tal recomendação se torna prejudicada no caso em comento, tendo em vista que o município de Santa Helena de Goiás não possui estabelecimentos com infraestrutura necessária que se amolda ao interesse regular da administração (shopping centers, galerias, estações de transporte público, estabelecimento de empresas e entidades públicas, etc.) disponíveis. A realidade estabelecida em Goiânia com os comodatos nos shoppings centers não pode ser requerida para todo o interior do estado, pois são realidades distintas.
- 5.9. Convém destacar, também, que a Unidade Vapt Vupt de Santa Helena de Goiás funciona no imóvel em tela a quase 10 (dez) anos, e o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.
- 5.10. Ademais, o Estado de Goiás não possui prédios próprios, adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação da Unidade Vapt Vupt de Santa Helena de Goiás, conforme noticiado no [Despacho n.º 120/2024/SEAD/GGIM](#).
- 5.11. Outrossim, a escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel, e por apresentar as características necessárias para o funcionamento da Unidade Vapt Vupt, quais sejam: Localização, Dimensão, Edificação e Destinação. O imóvel está situado em local privilegiado, boa localização, estrutura física, rede lógica e elétrica, e possui todas as divisões internas necessárias, rede elétrica, lógica e hidráulica.
- 5.14. Dessa forma, a locação do imóvel em que se encontra instalada a Unidade Vapt Vupt para a continuidade da prestação dos serviços é o mais vantajoso para a Administração, devido o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel ou transferência da Unidade para outro local.
- 5.15. Insta observar, que a escolha do imóvel se baseia por este ser o único imóvel da região atualmente que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Unidade Vapt Vupt. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias, entre outros.
- 5.16. Por fim, conforme demonstrado acima, o atual imóvel é a solução mais viável no momento, por ser o único disponível atualmente com todas as características necessárias para o funcionamento da Unidade Vapt Vupt de Itapuranga, com fulcro no art. 74, Inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, utilizando-se o critério singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

39. Superados os requisitos específicos acima expostos, importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda o art. 72 da Lei n. 14.133/2021

- 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. 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.

40. Logo, passa-se a análise do preenchimento demandados para a perfeita instrução dos autos, nos termos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021:

41. a) documento de formalização de demanda, estudo técnico preliminar, análise de riscos e termo de referência:

42. Constam dos autos: [DOD - Documento de Oficialização de Demanda](#); [ETPS - Estudo Técnico Preliminar Simplificado](#); [Mapa de Riscos](#) e [TR - Termo de Referência](#)

43. **b) parecer jurídico e [Parecer Técnico](#), se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos:**
44. No que concerne a manifestação jurídica, o requisito estará atendido com a emissão do presente opinativo. No tocante ao [Parecer Técnico](#) o mesmo encontra-se anexado aos autos.
45. **c) demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido:**
46. No tocante à disponibilidade orçamentária para o atendimento do objeto da pretensa contratação direta, a Gerência de Relacionamento com município e parceiros, conforme [DOD - Documento de Oficialização de Demanda](#) - item 3.1 afirma que "Nos termos do Decreto Estadual nº 10.139 de agosto de 2022, esta contratação está alinhada ao Plano Anual de Contratações do ano de 2024 da SEAD - SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO."
47. A previsão no Plano de Contratação Anual também se encontra prevista no [ETPS - Estudo Técnico Preliminar Simplificado](#) item 1.4, emitido pela Coordenação de Contratos e Convênios. (A demanda a ser contratada está prevista no PCA 2023/2024, item n.º633.)
48. Consta ainda PDF - Programação de Desembolso Financeiro nº202400005023718 com status liberado, bem como DAOF - Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira.
49. **d) comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária:**
50. Registre-se que a contratação direta, não afasta a exigência do preenchimento dos demais requisitos de habilitação previstos no art.62, da Lei 14.133/2021, o que restou atendido nos autos por meio dos documentos anexados aos autos (código 95499 SISLOG), a fazer constar: (i) Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel; (ii) Aceite Proposta Valor do Novo Contrato de Locação; (iii) Laudo de Avaliação para Locação nº 015/2024; (iv) Documentos Pessoais - CNH; (v) Comprovante de Endereço; (vi) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; (vii) Certidão de Débito Inscrito em Dívida Ativa Negativa Estadual; (viii) Certidão Negativa de Débitos Municipal; (ix) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; (x) Certidão Negativa de Ações Cíveis; (xi) Declaração Vedações/Impedimento; (xii) Declaração de Não Possuir Empregados; (xiii) Declaração que não emprega menor de idade; (xiv) Declaração CADIN Estadual – DCAD; (xv) Certidão Negativa Correccional (e-PAD, CGU-PJ, CEIS, CENEP e CEPIM); (xvi) Certidão Negativa de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade e (xvii) Consulta ao SICAF – Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores.
51. Ressalte-se que o Comprovante de Situação Cadastral não foi localizada nos autos, o que deve ser regularizado, assim como a Certidão de Distribuição de 1º grau.
52. Ademais, vale destacar que o disposto no art.34-A da Lei Estadual nº 17.928/2012 estabelece que *"É vedada a aquisição ou locação de imóvel de propriedade de titular de cargo eletivo ou comissionado na Administração Pública Estadual, bem como de seu cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau". Quanto a este aspecto verifica-se Certidão/Declaração exarada pelo proprietário (vide documentação anexa código 95499- SISLOG, p.44*
53. Registra-se ainda que a verificação quanto à regularidade dos documentos apresentados, bem como a avaliação de que seu teor se mostra idôneo para o preenchimento dos requisitos de habilitação para a prestação dos serviços demandados, por envolver matéria técnica alheia à seara jurídica, são atividades de competência exclusiva do consultente.
54. Ademais, oportuno assinalar que devem ser atualizadas as certidões que porventura encontram-se vencidas antes da subscrição do instrumento contratual. Mostra-se ainda imperiosa a contínua renovação dos documentos quando atingido o prazo máximo de validade de cada qual, haja vista a necessidade de manutenção, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, de todas as condições de habilitação e qualificação exigidas por ocasião da contratação, nos termos do art.92, XVI, Lei nº 14.133/2021.
55. No que se refere ao aspecto **orçamentário e financeiro da despesa, apresenta** : i) **DAOF - Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira**, devidamente assinada pela autoridade competente, na forma dos arts. 15 e 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal; ii) **Programação de Desembolso Financeiro – PDF (140874)** com status "liberado", juntados **após o início** desse parecer, nos termos do art. 7º do Decreto Estadual nº10.409/2024; e iii) **notas de empenho**, despesa no presente exercício financeiro, cuja emissão deve ser feita previamente à celebração do termo aditivo por força dos art 60 e 61 da Lei nº 4.320/1964. Frisa-se, ainda, que, no próximo exercício, devem ser emitidos os documentos de índole financeira-orçamentária, em especial nota de empenho, alusivos ao desembolso remanescente, ainda **não juntadas**.
56. Resta demonstrado conforme transcrito em linhas pretéritas (item 37 deste opinativo) e demais documentações acostadas aos autos vide [TR - Termo de Referência](#) 5 e ETPS - Estudo Técnico Preliminar Simplificado.
57. **f) justificativa de preço;**
58. Nos termos do Art. 10 do Decreto Estadual Nº 9.900, de 7 de julho de 2021, os processos de inexigibilidade de licitação deverão ser instruídos com a justificativa de que os preços ofertados são condizentes com o praticado pelo mercado, nos termos transcritos abaixo:

Art. 10. Os processos de inexigibilidade de licitação deverão ser instruídos com a justificativa de que o preço ofertado à administração é condizente com o praticado pelo mercado, em especial por meio de:

I – documentos fiscais ou instrumentos contratuais de objetos idênticos, comercializados pela futura contratada, emitidos no período de até 1 (um) ano anterior à data da autorização da inexigibilidade pela autoridade competente; e

II – tabelas de preços vigentes, divulgadas pela futura contratada, em sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, que contenham a data e a hora de acesso.

§ 1º Poderão ser utilizados outros critérios ou métodos, desde que devidamente justificados nos autos pelo agente responsável e aprovados pela autoridade competente.

§ 2º Excepcionalmente, caso a futura contratada não tenha comercializado o objeto anteriormente, a justificativa de preço de que trata o caput deste artigo pode ser realizada com objetos de mesma natureza.

§ 3º Caso a justificativa de preços não demonstre a inviabilidade de competição, a contratação não poderá ser feita por meio de inexigibilidade, e a administração deverá promover processo licitatório regular.

§ 4º O disposto neste artigo se aplica, no que couber, às hipóteses de dispensa de licitação, em especial as previstas nos incisos III, IV, XV, XVI e XVII do art. 24 da Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, também nas alíneas “a” e “k” do inciso IV e nos incisos VII e VIII do art. 75 da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

§ 5º As hipóteses de dispensa de licitação não mencionadas no § 4º deste Decreto obedecerão ao disposto nos arts.6º e 7º deste Decreto.

59. Ainda sobre o tema, a Lei Federal assim dispõe:

Art. 23. Omissis

§ 4º Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

60. Deste modo, no que concerne a justificativa de preço, extrai-se do Orçamento Estimado que o valor mensal do aluguel ficou estabelecido em R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais), perfazendo um montante de R\$ 438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais), para um período de 60 (sessenta) meses.

61. Corroborar tal informação **Laudo de Avaliação para Locação n.º 120/2024 - (117603)**, donde se extrai que o método utilizado para avaliação do imóvel foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por Fatores de Homogeneização.

62. Assim, ante a documentação anexada, atestada pela área técnica, a pretensa contratação mostra-se vantajosa para a Administração, não havendo que se falar em abusividade ou preço exorbitante.

63. Importante asseverar que não cabe a Procuradoria Setorial emitir manifestações conclusivas sobre termos não afetos, tais como os técnicos, administrativo ou de conveniência e oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões. Uma vez apontados os pressupostos jurídicos exigidos pelos órgãos de controle, não é possível sindicar as razões técnicas que levaram à escolha do imóvel ou o preço ofertado para a contratação, bem como à conclusão quanto ao valor estipulado no laudo de avaliação.

64. Destarte, o Laudo de Avaliação juntado ao feito trata-se de um documento que deriva de uma Gerência Especializada na execução deste procedimento, criada para este fim, e que faz parte da estrutura da Secretaria de Estado, que detém a competência de organizar a administração, gozando de credibilidade e fé pública.

65. **g) autorização da autoridade competente**

66. Consta nos autos [Minuta de Termo de Homologação - Contratação Direta](#) preliminar, a ser subscrito pela autoridade competente, autorizando e homologa a presente contratação, nos termos do art. 71 da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021. Recomenda-se sua assinatura pela autoridade competente antes da formalização do respectivo instrumento contratual.

II. 2 - DEMAIS CONSIDERAÇÕES

67. Quanto à [Minuta Contratual](#) o artigo 92 da Lei nº 14.133/2021, trata dos requisitos a serem observados na elaboração da minuta do contrato.

68. Registra-se que, no caso dos autos, a [Minuta Contratual](#) em linhas gerais está adequada aos normativos incidentes na espécie.

69. Por fim, salienta-se que a Lei nº 14.133/21 priorizou a divulgação das contratações por meio do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), além de o parágrafo único do artigo 72 do supracitado diploma normativo exigir que 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.

III- CONCLUSÃO

70. Ante o exposto, mostra-se juridicamente viável a contratação direta pretendida, via inexigibilidade de licitação, com fundamento no art.74, V, da Lei nº 14.133/2021, desde que adotadas as recomendações perfilhadas neste presente opinativo, **em especial os itens 4; 51; 53,54 e 55.**

71. Sendo o que cabia para o momento, é o parecer.