



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Rua Eloy Cândido de Melo, nº 477 – Centro, Sarzedo/MG – CEP. 32.450-000
Fone: (31) 3577-7010 CNPJ: 01.612.509/0001-58



PARECER N.º 120/2023

PROCESSO N.º 296/2023

PRC 309/2023

ÓRGÃO REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.
OBJETO: LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO À ALAMEDA IPÊ BRANCO, Nº 476, BAIRRO MASTERVILLE, SARZEDO/MG, PARA FUNCIONAMENTO DO CRAS ALIETE MARVILA PEREIRA, PELO PERÍODO DE 12 MESES.
NATUREZA: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

I RELATÓRIO

Recebemos a solicitação nº 12982/2023 emitido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social para locação do imóvel situado à Alameda Ipê Branco, nº 476, Bairro Masterville, Sarzedo/MG, para funcionamento do CRAS Aliete Marvila Pereira.

A descrição do imóvel pertencente a Nedson Marim Raimundo, bem como pesquisa de preços, foi apresentada por Comissão de Avaliação nomeada pelo Sr. Prefeito Municipal, conforme laudo acostado ao processo.

II DA COMPETÊNCIA DA COMISSÃO DE LICITAÇÃO EM PROCESSOS DE DISPENSA

Segundo o art. 6º, LX, da Lei nº 14.133/2021, Agente de Contratação tem a seguinte definição: “pessoa designada pela autoridade competente, entre servidores efetivos ou empregados públicos dos quadros permanentes da Administração Pública, para tomar decisões, acompanhar o trâmite da licitação, dar impulso ao procedimento licitatório e executar quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até a homologação”.

Desta forma, consoante informativo do TCU, folhas 6 e 7, disponível em: <https://portal.tcu.gov.br/lumis/portal/file/fileDownload.jsp?fileId=8A8182A255187E5F0155268E6C293B4E>, não compete à Comissão julgar se restou configurada hipótese de inexigibilidade de licitação, conforme se pode extrair do excerto abaixo:

Vinham sendo cometidas às comissões de licitação atribuições que as transformavam em órgãos consultivos ou de acompanhamento da execução de contratos. Essas atribuições são estranhas à competência própria dessas comissões, que existem para processar e julgar licitações, **não para opinar se restou configurada hipótese de dispensa ou inexigibilidade** nem para aplicar penalidades administrativas a empresas que hajam descumprido cláusulas contratuais, nem, ainda, para elaborar editais (PEREIRA JUNIOR, Jessé Torres. Comentários à Lei de Licitações e Contratações da Administração Pública. 3ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, pp. 62 e 322).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Rua Eloy Cândido de Melo, nº 477 – Centro, Sarzedo/MG – CEP. 32.450-000
Fone: (31) 3577-7010 CNPJ: 01.612.509/0001-58

Deste modo, em processos desta natureza ao Agente de Contratação compete apenas a análise dos documentos de habilitação, não cabendo a este adentrar na análise de se restou configurada hipótese de dispensa ou inexigibilidade.

III DOS FUNDAMENTOS

A Constituição da República Federativa do Brasil, em seu art. 37, inciso XXI, dispõe sobre a regra da obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório antes da contratação de bens e serviços pela Administração Pública.

Entretanto, a própria CRFB prevê que esta regra não é de incidência absoluta, ao tempo em que, coube à Lei de Licitações indicar as hipóteses “excepcionais” de contratação, conforme se depreende do inciso XXI do art. 37, abaixo transcrito:

Art. 37. Omissis

[...]

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 (grifo nosso).

O art. 74, V, da Lei 14.133/2021 indica as hipóteses em que a licitação é juridicamente viável, embora a lei dispense o administrador de realizá-la, 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, conforme vejamos:

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

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

O referido dispositivo legal 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 o presente imóvel se faz necessária, devido a necessidade de reorganização do espaço de atendimentos do setor, considerando a grande quantidade de atendimentos diários realizados.

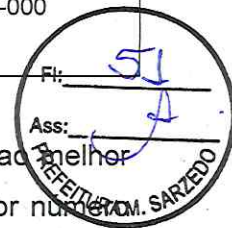
A Secretaria de Desenvolvimento Social informou a necessidade de ampliar a infraestrutura para organização dos serviços prestados.

O endereço atual não comporta a quantidade de usuários, o espaço físico é pequeno e insuficiente para organizações das atividades oferecidas pelo setor. Deste modo, resta



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Rua Eloy Cândido de Melo, nº 477 – Centro, Sarzedo/MG – CEP. 32.450-000
Fone: (31) 3577-7010 CNPJ: 01.612.509/0001-58



evidenciada a singularidade da locação do referido imóvel, atendendo, portanto, ao melhor interesse público, tendo em vista a localização geográfica, que abrange um maior número de bairros.

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 Desenvolvimento Social, tendo o

V DA DOCUMENTAÇÃO DE REGULARIDADE

Foram encaminhadas as seguintes documentos:

- A. Estudo Técnico Preliminar;
- B. Termo de Referência;
- C. Laudo de avaliação do Imóvel;
- D. Contrato de Promessa de Compra e Venda do imóvel constituído do lote 10 da quadra 01 da empresa MLV Empreendimentos Imobiliários LTDA para José de Oliveira; datado de 15 de janeiro de 2000;
- E. Termo de Permuta entre José de Oliveira e a empresa MLV Empreendimentos Imobiliários LTDA, em 25 de setembro de 2003, em que o lote 10 da quadra 01 é permutado pelo lote 12 da quadra 01;
- F. Termo de Transferência de direitos e obrigações referente lote 12 da quadra 01, do Sr. José de Oliveira para Claudinea Aparecida dos Reis Silva, datado em 25 de setembro de 2003;
- G. Recibo de quitação referente lote 12 da quadra 01 emitido pela MVL Empreendimentos para a Sra. Claudinea Aparecida dos Reis Silva;
- H. Termo de Transferência do lote 12 da quadra 01, de Claudinea Aparecida dos Reis Silva para Nedson Marim Raimundo, datado de 12 de março de 2007;
- I. Certidão de Registro do Imóvel atualizado, em nome de MLV Empreendimentos Imobiliários LTDA;
- J. Documentos de identidade da Sr. Nedson Marim Raimundo;
- K. Comprovante de residência do locador;
- L. Certidão Negativa de Débitos Municipal, expedida em 31/07/2023, válida até 29/10/2023;
- M. Certidão de Casamento atualizada do Locador;
- N. Demonstrativo de inexistência de débitos referente fornecimento de energia elétrica junto à Cemig;
- O. Demonstrativo de inexistência de débitos referente água/esgoto junto à Copasa emitido em maio de 2023;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Rua Eloy Cândido de Melo, nº 477 – Centro, Sarzedo/MG – CEP. 32.450-000
Fone: (31) 3577-7010 CNPJ: 01.612.509/0001-58



- P. Procuração particular da Sra. Eliane Resende de Paula Marim, esposa do locador concedendo poderes para que o Sr. Nedson possa receber o valor dos aluguéis em conta de sua titularidade exclusiva.
- Q. Dados bancários do Locador

IV - DA DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

A garantia da contratação é assegurada pela seguinte dotação orçamentária:
Unidade 014 - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - Projeto/Atividade: 2.100 - MANUTENÇÃO E AMPLIAÇÃO DOS SERVIÇOS DA PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA.
Ficha: 664 08.244.801 3.3.90.36.00.00.00.00 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS
Recurso: 1.500.000.0000.000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS.

V - CONCLUSÃO

Feitas as considerações necessárias, a Agente de Contratação encaminha o processo devidamente instruído para análise da legalidade da contratação pela Procuradoria Jurídica Municipal bem como aprovação da minuta contratual, opinando pela regularidade dos documentos apresentados.

Sarzedo/MG, 11 de setembro de 2023.


Aline Figueirêdo de Oliveira
Agente de Contratação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Rua Eloy Cândido de Melo, nº 477 - Centro – CEP. 32.450-000

Estado de Minas Gerais

Fone: (31) 3577-7010 CNPJ: 01.612.509/0001-58



ANEXO I - MINUTA CONTRATUAL

CONTRATO Nº: ____/2023

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS.

INEXIGIBILIDADE N.º 120/2023

PROCESSO N.º 296/2023

PRC 309/2023

Contrato de locação de imóvel que entre si celebram o Município de Sarzedo, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Rua Eloy Cândido de Melo, nº 477, Centro - Sarzedo/MG, CNPJ: 01.612.509/0001-58, neste ato representado por sua Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, Eliane Henriques do Prado, neste ato denominado **LOCATÁRIO** e de outro lado, Nedson Marim Raimundo, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, inscrito no CPF sob o nº 078.073.617-60, carteira de identidade nº 1406199 SSP/ES, residente e domiciliado na Rua Soldado Weverson de Almeida, nº. 68, casa A, Bairro Vila Pinho Vale do Jatobá (Barreiro), Belo Horizonte/MG, CEP: 30670-170, neste ato denominado **LOCADOR**, decorrente de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, regida pelo artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 e concomitantemente à Lei de Inquilinato nº 8.245/91, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Conforme Registro de imóvel, bem como descrição e condições físico estruturais constantes do laudo de avaliação que fazem parte dos autos, constitui objeto do presente contrato a Locação do imóvel situado à Alameda Ipê Branco, nº 476, Bairro Masterville, Sarzedo/MG, para funcionamento do CRAS Aliete Marvila Pereira, em atendimento a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA

2.1. O prazo do presente Contrato será de 12 meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

5.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser comunicado por escrito ao Setor de Contratos.

5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

5.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO CONTRATO

3.1. Como aluguel mensal, o LOCATÁRIO se obrigará a pagar o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

3.2. O LOCATÁRIO deverá efetuar o pagamento em até 05 (cinco) dias úteis após o fechamento de cada mês.

3.3 O valor total do presente contrato é de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Rua Eloy Cândido de Melo, nº 477 - Centro – CEP. 32.450-000

Estado de Minas Gerais

Fone: (31) 3577-7010 CNPJ: 01.612.509/0001-58

CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTE

4.1. O aluguel mensal permanecerá fixo e irrevogável durante 12 (doze) meses.

4.2. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (sugestão), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

4.3 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

4.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

4.5 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas decorrentes da execução do presente instrumento correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Unidade 014 - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - Projeto/Atividade: 2.100 - MANUTENÇÃO E AMPLIAÇÃO DOS SERVIÇOS DA PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA.

Ficha: 664 08.244.801 3.3.90.36.00.00.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS
Recurso: 1.500.000.0000.000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. O LOCADOR executará no imóvel locado as reparações de que venham os mesmos necessitar, em razão das deteriorações decorrentes do uso normal, os quais não constituem encargo do LOCATÁRIO.

6.2. O LOCATÁRIO poderá realizar obras de adaptações ou reformas no imóvel ora locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização, desde que com autorização prévia e expressa da LOCADORA, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem afetar a estrutura e o funcionamento dos imóveis.

6.3. Na impossibilidade de levantamento das acessões ou benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO é devida a sua indenização, pelo LOCADOR, a ser efetivada mediante compensação nos aluguéis ainda no curso do presente contrato.

6.4. Na hipótese de não realização da compensação mencionada no parágrafo anterior, fica assegurado ao LOCATÁRIO o exercício do direito de retenção, até a efetiva indenização pelo LOCADOR, das acessões ou benfeitorias nos imóveis.

6.5. A rescisão ou extinção do contrato será promovida após vistoria no imóvel, de modo a verificar a necessidade de reparos de danos excedentes dos desgastes resultantes do uso normal, indenizações e compensações não enquadradas nos parágrafos anteriores, podendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes.

6.6. O LOCATÁRIO obriga-se a mais perfeita conservação dos imóveis ora locados, trazendo-o sempre em bom estado de limpeza e higiene, responsabilizando-se também pelos acessórios e instalações, mantendo-as em perfeito funcionamento, por si, por seus empregados ou visitantes, a fim de restituí-lo, quando finda ou rescinda a locação, juntamente com todas as instalações dos imóveis que confessam receber conforme laudo de vistoria, parte integrante do Processo Licitatório nº 163/2023.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Rua Eloy Cândido de Melo, nº 477 - Centro – CEP. 32.450-000

Estado de Minas Gerais

Fone: (31) 3577-7010 CNPJ: 01.612.509/0001-58



6.7. O LOCATÁRIO se compromete em manter a locação segundo a sua destinação até a final entrega das chaves.

6.8. O LOCADOR reconhece os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista na Lei Federal nº 14.133/21.

6.9. O LOCADOR deverá manter durante todo o período contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas quando da formalização deste instrumento.

6.10. O LOCATÁRIO se obriga a realizar os pagamentos previstos neste instrumento com pontualidades, atendidas as formalidades previstas.

6.11 O LOCATÁRIO poderá fazer a troca das fechaduras, desde que comunique ao LOCADOR e lhe entregue uma cópia das novas chaves no final da locação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DESPESAS

7.1. As despesas ordinárias com fornecimento de água, energia elétrica, telefone, gás e IPTU que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, conservação e outras despesas decorrentes de lei, inclusive suas majorações, ficam a cargo do LOCATÁRIO de forma proporcional ao período de uso do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – DA SUBLOCAÇÃO, CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA A TERCEIROS

8.1. Sem prévio e escrito consentimento do LOCADOR, fica o LOCATÁRIO proibido de sublocar, total ou parcialmente, dos imóveis objetos deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

8.2. O presente Contrato obriga ao Contratante e todos os seus sucessores, a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros, obrigando o LOCADOR a fazer constar a existência do presente Contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto os imóveis locados, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas pela outra parte.

CLÁUSULA NONA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

13.1 O LOCATÁRIO, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis ou por razões de interesse público devidamente justificadas, antes do término do seu prazo de vigência, desde que notifique o LOCADOR, neste último caso, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

13.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

13.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

13.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Rua Eloy Cândido de Melo, nº 477 - Centro - CEP. 32.450-000

Estado de Minas Gerais

Fone: (31) 3577-7010 CNPJ: 01.612.509/0001-58

CLÁUSULA DÉCIMA – DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

10.1. No caso de ocorrência de qualquer motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total dos imóveis ora locados, por parte do LOCATÁRIO, poderão as partes compor amigavelmente a solução do impedimento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO

14.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Fica estabelecido que qualquer alteração porventura ocorrida nas legislações pertinentes a Contratos será motivo de negociação entre as partes e se formalizará mediante Termo Aditivo.

12.2 Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

13.1. O contrato oriundo desta contratação terá como responsáveis os servidores abaixo, com as respectivas atribuições previstas na portaria nº. 677/22:

A) GESTOR DO CONTRATO e FISCAL DO CONTRATO: Luciana Aparecida Rezende Braga de Castro, matrícula 4768, Setor de Compras, e-mail: lu-braga84@hotmail.com, telefone (31) 9-9991-4413, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

13.2. O servidor indicado atestará a efetiva execução do objeto que servirá como instrumento de avaliação do cumprimento das obrigações contratuais e constituirá requisito indispensável para a liberação dos pagamentos.

13.3. O acompanhamento e a fiscalização de que trata esta cláusula não excluem nem reduzem a responsabilidade do Locador pelo correto cumprimento das obrigações decorrentes deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS SANÇÕES

15.1 Comete infração administrativa, nos termos da lei, o contratado(a) que, com dolo ou culpa:

15.1.1 Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

15.1.2 apresentar declaração ou documentação falsa exigida

15.1.3 comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza

15.1.4 praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.

15.2 Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao adjudicatário as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

15.2.1 advertência, em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Rua Eloy Cândido de Melo, nº 477 - Centro – CEP. 32.450-000

Estado de Minas Gerais

Fone: (31) 3577-7010 CNPJ: 01.612.509/0001-58



15.2.2 multa;

15.2.3 impedimento de licitar e contratar e

15.2.4 declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

15.3 Na aplicação das sanções serão considerados:

15.3.1 a natureza e a gravidade da infração cometida.

15.3.2 as peculiaridades do caso concreto

15.3.3 as circunstâncias agravantes ou atenuantes

15.3.4 os danos que dela provierem para a Administração Pública

15.4 A multa será recolhida no prazo máximo de 15 dias úteis, a contar da comunicação oficial.

15.4.1 Para as infrações previstas do item 15.1.1, a multa será de 0,5% a 5% do valor do contrato licitado.

15.4.2 Para as infrações previstas nos itens 15.1.2, 15.1.3, e 15.1.4, a multa será de 5% a 30% do valor do contrato licitado.

15.5 As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

15.6 Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

15.7 A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 15.1.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo a qual pertencer o órgão ou entidade, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

15.8 Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 15.1.2, 15.1.3 e 15.1.4, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 15.1.1 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei n.º 14.133/2021.

15.9 A apuração de responsabilidade relacionada às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

15.10 Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

15.11 Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

15.12 O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

15.13 A aplicação das sanções previstas neste contrato, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Rua Eloy Cândido de Melo, nº 477 - Centro – CEP. 32.450-000

Estado de Minas Gerais

Fone: (31) 3577-7010 CNPJ: 01.612.509/0001-58

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

16.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Ibitaré/MG para dirimir as dúvidas oriundas deste Contrato, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Assim, estando justos e acordados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor, forma e valor, para os fins de direito.

Sarzedo, ____ de ____ de 2023.

Eliane Henriques do Prado
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social
PELO LOCATÁRIO

Nedson Marim Raimundo
PELO LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Aline Figueirêdo de Oliveira
Matrícula 4391

Eliane Resende de Paula
CPF: 052.418.176-46

Emitido por: Breno Gomes da Silva.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

PARECER JURÍDICO N.º 1684/2023.

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º: 296/2023

INEXIGIBILIDADE N.º 120/2023

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

CONSULTA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INEXIGIBILIDADE. ART. 74, V, DA LEI N.º 14.133/2021

I. RELATÓRIO:

Submete-se ao exame desta Procuradoria, procedimento de contratação, oriundo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social para análise e emissão de parecer jurídico.

A presente manifestação tem por objetivo esmiuçar requisitos e ponderações a respeito da celebração de contrato de locação pela administração pública, com fundamento no art. 74, 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 à sua escolha.

O objeto da contratação pretendida é a locação do imóvel situado à Alameda Ypê Branco, nº 476, bairro Masterville, para funcionamento do CRAS Aliete Marvila Pereira.

Conforme relatado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, em Estudo Técnico Preliminar, a locação se faz necessária, devido a necessidade de reorganização do espaço de atendimento do setor, considerando o número de atendimentos diários realizados.

Pretende-se com a contratação, ora analisada, garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos que atuam nas atividades desenvolvidas no CRAS; conferir ampliação de acesso do público-alvo e qualidade no atendimento; obter estrutura adaptada para atendimento aos usuários do CRAS; continuidade das atividades essenciais desenvolvidas; melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiro e melhor localização geográfica, pela abrangência de bairros.

Presente nos autos, declaração da inexistência de imóveis públicos disponíveis para atendimento da demanda apresentada.

Nos termos informados pela Secretária de Desenvolvimento Social, o imóvel pretendido possui localização estratégica, além de estrutura compatível com os serviços desenvolvidos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

Juntado aos autos, laudo de avaliação em que resta definido o valor locatício do imóvel em R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais.

Frise-se constar na documentação acostada, contrato de compra e venda do imóvel constituído do lote 10, quadra 1 da empresa MVL Empreendimentos Imobiliários Ltda para José de Oliveira, datado de 15/01/2000; em sequência, verifica-se termo de permuta entre José de Oliveira e a empresa MVL Empreendimentos Imobiliários Ltda, em 25/09/2003, em que o lote 10 da quadra 1 é permutado pelo lote 12 da quadra 1; após nota-se a presença de termo de transferência de direitos e obrigações referente ao lote 12, quadra 1, do Sr. José de Oliveira para Claudinea Aparecida dos Reis Silva, em 25/09/2003; observa-se a presença de recibo de quitação referente ao lote 12 da quadra 1 emitido pela MVL Empreendimentos para a Sra. Claudinea Aparecida dos Reis Silva e, finalmente nota-se a juntada de termo de transferência do lote 12 da quadra 1 de Claudinea Aparecida dos Reis Silva para Nedson Marim Raimundo.

A certidão de registro do imóvel anexada aos autos, confirma que o imóvel é de propriedade de MVL Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Anexo aos autos, documento de identidade do Sr. Nedson Marim Raimundo, comprovante de residência do locador, certidão negativa de débitos municipais e certidão de casamento atualizada.

A demonstração de inexistência de débitos perante a COPASA e CEMIG faz-se pela juntada de comprovante de quitação com as respectivas empresas.

Por fim, resta juntada, procuração da Sra. Eliane Resende de Paula Marim, esposa do locador para que o Sr. Nedson possa receber o valor dos aluguéis em conta exclusiva de sua propriedade.

É o breve relatório.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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 recentemente inovada



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

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 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 Pietro, 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

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, 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.

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).

Na 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 Brasileiro.

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à 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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

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.

O primeiro deles 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. 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 Vinicius Vilaça)

A avaliação prévia do bem, portanto, deverá ser realizada no âmbito da Municipalidade, pela Comissão de Avaliação, a quem compete realizar a avaliação de imóveis e precificar o valor mensal dos aluguéis.

Outro requisito a ser observado é a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido que deverá ser atestada por agente técnico competente.

Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular. Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

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.

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

Necessário que seja demonstrada a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas 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.

Tal apontamento tem guarida na teoria dos motivos determinantes, que preconiza que os atos administrativos, quando motivados, ficam vinculados aos motivos expostos, para todos os efeitos jurídicos. Até mesmo sua validade dependerá da efetiva existência dos motivos apresentados. Recomenda-se, por isso, especial cautela quanto aos seus termos, que devem ser claros, precisos e corresponder à real demanda dos órgãos administrativos, sendo inadmissíveis especificações que não agreguem valor ao resultado da contratação, ou superiores às necessidades do órgão/entidade, ou, ainda, que estejam defasadas tecnológica e/ou metodologicamente.

Quanto a instrução processual, importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

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.

Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo.

Para instrução de processos de contratação direta, deverão estar presentes a seguinte documentação:

a) Documento de formalização da demanda

Esmiuçando os documentos necessários para a instrução do processo de contratação direta de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, o “documento de formalização da demanda” identifica o objeto desejado pela Administração Pública. Após esse documento e, se for o caso, devem ser juntados o estudo técnico preliminar, análise de riscos, projeto básico ou projeto executivo. Considerando que a locação de imóvel pela Administração Pública não se trata de uma obra ou serviço, entendemos desnecessária a instrução dos autos com projetos básicos e/ou executivos.

Verifica-se a juntada de estudo técnico preliminar para a contratação pretendida, demonstrando a real necessidade da contratação e sua viabilidade técnica.

a) Estimativa de despesas

Constata-se a juntada de elementos que atestam a realização de estimativa de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

despesas.

c) Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido

Concernente à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, observa-se a juntada aos autos da indicação da dotação orçamentária que suportará a despesa da locação.

Ainda nesse aspecto, é recomendável que o órgão fique atento à inclusão de despesas que possuam uma previsibilidade no Plano de Contratações Anual, de modo a compatibilizar com os recursos orçamentários do órgão e facilitar a comprovação da disponibilidade de recursos com a despesa assumida.

d) Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária

Com relação à comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, destacamos os entendimentos dos juristas Diógenes Gasparini e Marçal Justen Filho, respectivamente:

A dispensabilidade da licitação, quando autorizada, só libera a Administração Pública da promoção do procedimento de escolha da melhor proposta. Sendo assim, tudo o mais (verificação da personalidade jurídica, capacidade técnica, idoneidade financeira, regularidade fiscal, empenho prévio, celebração do contrato, publicação (...)) deve ser publicado.

A configuração de contratação direta, sem licitação, não autoriza o não preenchimento dos requisitos de habilitação e contratação (ressalvadas hipóteses excepcionais ...). O sujeito que não satisfizer os requisitos de habilitação deve ser excluído não apenas da licitação. Também será vedada a sua contratação direta. Tendo em vista que o objeto negocial é o bem imóvel a ser locado, a habilitação técnica e financeira tem pouco relevo para fins administrativos. Desta forma, diante do disposto no art. 72, V, da Lei n. 14.133/21, entende-se pela sua desnecessidade, afinal são aspectos em relação ao imóvel que permitirão a inexigibilidade, e não a pessoa de seu(a) proprietário(a).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

Conta nos autos os documentos que comprovam a habilitação jurídica (art. 66), fiscal e social (art. 68, I, III e IV) da contratada.

e) Razão de escolha do contratado

A razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública.

Presente a justificativa da escolha do imóvel.

f) Justificativa de preços

A justificativa de preços, conforme já aduzido, há de ser feita mediante avaliação prévia do imóvel pela Comissão de Avaliação, que emitirá parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado.

g) Autorização da autoridade competente

Por fim, verifica-se nos autos a autorização da autoridade competente (gestor do órgão/entidade).

Salienta-se 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 oficial. Não basta, pois, a sua divulgação. Deve a informação referente à contratação direta ficar à disposição do público de forma permanente.

Outrossim, a pasta interessada na celebração do contrato de locação deverá se ater ainda à diferenciação entre pessoa física e pessoa jurídica. Isso porque, o contrato de locação poderá ser assinado pelo(a) proprietário(a) do imóvel ou por pessoa física ou jurídica com poderes de representação para tanto, devendo neste caso ser juntada procuração com poderes bastante para aperfeiçoamento e convalidação do ato.

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.

Segundo Marçal Justen Filho, in verbis:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

[...] Tais contratos, no direito privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração. Não se atribui uma relevância mais destacada ao interesse titularizado por uma das partes. A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que compatíveis com o regime de direito público. Isso pode, inclusive, provocar a desnaturação do contrato de direito privado. Assim se passa com alguns contratos, tais como o depósito ou o comodato, em que se assegure a uma das partes faculdades de exigir a restituição do bem sob pena de determinadas sanções. Não se pode cogitar da incidência de tais regras contra a Administração Pública. Mas a participação de entidade administrativa em uma relação contratual caracteristicamente privada não significa a incidência integral do regime de direito público. As competências mais características, indicadas no art. 58 não podem ser aplicadas (grifo não constante do original)

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, bem como o atesto, no início da contratação e de cada exercício, da existência de créditos orçamentários



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção.

Esses contratos, por serem considerados contínuos, poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão no contrato e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

No que tange aos reajustes contratuais, estes não poderão ter periodicidade inferior a um ano (Lei n. 10.192/2001).

Prevê o art. 25, §7º, da Lei 14.133/2021 que, independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão de índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado e com a possibilidade de ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com o mercado dos respectivos insumos.

Outrossim, há de se ressaltar que a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e seus aditamentos e deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta (art. 94 da Lei 14.133/2021).

III. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, ante os propósitos apresentados no relatório, esta Procuradoria entende pela legalidade de celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/21, desde que se atente aos preceitos jurídicos acima descritos.

É o parecer, s.m.j.

Dr. Marco Túlio Batista Salomão
Procurador Geral do Município
de Sarzedo
OAB/MG 134.482

Sarzedo/MG, 12 de setembro de 2023.

Dr. Marco Túlio Batista Salomão
Procurador Geral do Município
OAB/MG 134.482



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

Análise nº 192/2023

Processo Licitatório nº: 296/2023

Modalidade Inexigibilidade nº 120/2023

Assunto: Locação de imóvel, situado a Alameda Ypê Branco, 476 – Masterville, Sarzedo/MG

I. Relatório

Veio a conhecimento desta Controladoria, **processo licitatório nº 296/2023**, na modalidade Inexigibilidade, **cujo objeto Locação de imóvel, situado a Alameda Ypê Branco, 476 – Masterville, Sarzedo/MG para instalação e funcionamento o do CRAS Aliete Marvila Pereira**, para análise quanto à legalidade e verificação das demais formalidades deste, realizada Comissão Licitação e Cadastro de Fornecedores, para área da Administração, pelos agentes de contratação, pregoeiros e equipes de apoio do Município de Sarzedo/MG nomeados pela Portaria nº 678/2022.

II. Da Legislação:

Visa o presente dar cumprimento às atribuições estabelecidas nos Arts. nº.31 e nº74 da Constituição Federal, Lei Municipal nº30/2005, Decreto Municipal nº 634/2011 e demais normas que regulam as atribuições da Controladoria, referentes ao exercício de controle prévio e concomitante dos atos de gestão.

Assim, ressalta-se que a Controladoria, articula informações com o objetivo de monitorar e sugerir, a fim de resguardar a administração pública por meio de orientações preventivas nas áreas contábil, financeira, orçamentária e patrimonial, verificando a legalidade, legitimidade, economicidade, moralidade e desempenho na administração dos recursos e bens públicos, não adentrando na conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito das Secretarias Municipais.

Portanto, orientando as melhores práticas, implicando, igualmente, na sua absoluta adequação às normas legais, regido pelo disposto na Lei nº 14.133/21 e suas alterações posteriores, além das demais disposições que disciplinam a matéria.

III. Inexigibilidade

De acordo com o art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal, ressalvados os casos consignados em lei, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, mediante critérios estabelecidos em instrumento convocatório próprio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

Insta esclarecer que existem casos em que a licitação é inexigível. Assim, sempre que a Administração não puder realizar uma licitação por não existir viabilidade de competição, aplica-se a hipótese de inexigibilidade

O dispositivo constitucional consagra o princípio da licitação pública, mas ao mesmo tempo ressalva a possibilidade de exceções especificadas na legislação. A Lei de Licitações e Contratos Administrativos, por sua vez, ao regulamentar o dispositivo constitucional, prevê a possibilidade de contratação direta de locação de imóvel no seu artigo 74, V da Lei nº 14.133/21, nos seguintes moldes:

Dessa forma, consoante o disposto no art. 74, inciso V, §5º da Lei 14.133/21, é dispensável a licitação:

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

Vislumbra-se então, a possibilidade de a administração pública locar imóvel, dispensando-se o regular procedimento licitatório desde que as necessidades de instalação e localização determinem sua escolha.

Portanto, justifica-se a locação uma vez que este imóvel está localizado em região estratégica e com as dimensões necessárias para atender a demanda do CRAS Masterville.

Ressalta-se que a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionaram a escolha, com o preço compatível com o valor de mercado e observa-se que na região não existe nenhum imóvel que atendesse à Administração Pública



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

Importante ainda atentar-se para justificativa do preço cobrado, resta comprovado, através do laudo avaliatório anexo, que o preço se encontra compatível com o mercado imobiliário local.

É de fixarmos, por oportuno, que a análise dos fatos se deu com base em documentação acostada aos autos do Processo Licitatório encaminhados pela Comissão de Licitação.

Ademais, o processo está revestido de todas as formalidades legais, munida de Autorização pela autoridade competente, dotação orçamentária, laudo avaliatório com ampla pesquisa de mercado, Registro atualizado do imóvel, recibo de compra e venda, IPTU e Documentos pessoais do em nome dos posseiros, Certidão negativa de Débitos, Portaria que nomeia comissão de licitação, parecer da comissão de licitação, minuta contratual e parecer jurídico.

V- Do Parecer

É de fixarmos, por oportuno, que a análise dos fatos se deu com base em documentação acostada aos autos do Processo Licitatório encaminhados pela Comissão de Licitação.

A presente Licitação preenche os requisitos exigidos pela Lei nº 14.133/21, bem como suas alterações posteriores, encontra-se revestida de todas as formalidades legais tanto na fase interna como na fase externa, e, opina-se pela ratificação do Processo de Inexigibilidade.

Sarzedo, 12 de setembro de 2023.


Ana Carolina Silva Mendes
Membro da Controladoria Geral do Município



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Rua Eloy Cândido de Melo, nº 477 – Centro, Sarzedo/MG – CEP. 32.450-000
Fone: (31) 3577-7010 CNPJ: 01.612.509/0001-58

DESPACHO DE RATIFICAÇÃO INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO 120/2023.

PROCESSO N.º 296/2023

PRC 309/2023

ÓRGÃO REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.
OBJETO: LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO À ALAMEDA IPÊ BRANCO, Nº 476,
BAIRRO MASTERVILLE, SARZEDO/MG, PARA FUNCIONAMENTO DO CRAS ALIETE
MARVILA PEREIRA, PELO PERÍODO DE 12 MESES.
NATUREZA: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Prefeito Municipal de Sarzedo, no uso de suas atribuições legais ratifica o Parecer Jurídico nº 1684/2023, da Procuradoria Geral do Município, com fulcro no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, para que se proceda ao contrato de locação do imóvel situado à Alameda Ipê Branco, nº 476, Bairro Masterville, Sarzedo/MG, para funcionamento do CRAS Aliete Marvila Pereira, em atendimento à Secretaria de Desenvolvimento Social, ao valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e totalizando o valor de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) pelo o período de 12 (doze) meses, junto ao Locador Nedson Marim Raimundo.

Sarzedo, 12 de setembro de 2023.

Marcelo Pinheiro do Amaral
Prefeito Municipal de Sarzedo

