

PARECER nº 461/2022

Processo: 2146/2023

Descrição: REQUERIMENTO DE AVALIAÇÃO DE MUDANÇA DE PRÉDIO DO NÚCLEO DE TANGARÁ DA SERRA

CONTRATO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. 1. O art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021 autoriza a contratação direta para locação de imóveis, por inexigibilidade, quando comprovada a singularidade do bem. 2. A manifestação da área técnica concluindo pela singularidade do imóvel não impede a realização de chamamento público destinado a exaurir a possibilidade de existência de outros imóveis aptos a atender à demanda institucional. 3. A certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis é pressuposto para esse tipo de contratação. 4. Laudo de avaliação em consonância com o valor cobrado. 5. O art. 44, da Lei n. 14.133/2021 determina seja justificada a opção pela locação ao invés da compra de um imóvel. 6. Possibilidade de celebração de contrato em nome de pessoa jurídica que possua CNAE correspondente à corretagem de imóvel. 7. Possibilidade de celebração de contrato em nome de apenas um coproprietário. 8. O Decreto Estadual n. 1.525/2022 estabelece rol de documentos necessários para fins de habilitação, devendo este ser fielmente observado, inclusive nas contratações diretas. 8. Minuta contratual que demanda indicação da forma de fornecimento do objeto.

I. DO RELATÓRIO

Trata-se de processo destinado à celebração de contrato de locação, para a instalação do Núcleo da Defensoria Pública no município de Tangará da Serra-MT, nos termos do 74, inc. V, §5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

À fase n. 3, a Secretaria Executiva determinou o levantamento de imóveis disponíveis para essa finalidade. Após algumas diligências nesse sentido, a Coordenadoria de Infraestrutura concluiu, à fase n. 9, que um imóvel localizado na Av. Tancredo Neves é o mais adequado para a instalação do referido Núcleo de atendimento. Entretanto, com relação à avaliação de valores para fins de aluguel, ponderou que:

(...) o valor médio de locação do imóvel (seguindo os valores de mercado) é no valor mensal de R\$ 31.191,52 (trinta e um mil cento e noventa e um reais e cinquenta e dois centavos). Considerando que o valor cobrado pela locação do imóvel é de R\$

ASSESSORIA JURÍDICA SISTÊMICA - AJU

35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensalmente, conclui-se que o valor solicitado pelo proprietário do imóvel a título de aluguel está um pouco acima do valor de mercado.

Em continuidade, à fase n. 10.2, a mesma Coordenadoria fez as seguintes considerações:

A Coordenadoria de Infraestrutura Física manifestou-se à fase nº 9, com a avaliação da adequação dos imóveis disponíveis para locação, conforme determinado pelo Secretário Executivo de Administração, e entendeu que o primeiro imóvel, localizado na Av. Tancredo Neves, quadra 08, Lotes 01 e 02, é o mais adequado à instalação do núcleo.

O valor mensal de locação do imóvel é de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), que, segundo análise da CIF, está ligeiramente acima do valor de mercado. Apesar disso, salienta que serão realizadas adequações no imóvel pelo proprietário, sem custos adicionais para esta Instituição. Portanto, sugere que os autos sejam encaminhados ao ordenador de despesas, para que sejam realizadas negociações sobre o valor de locação do referido imóvel.

Diante disso, por ordem do Secretário Executivo de Administração, manifestamos anuência quanto ao exposto pela CIF e remetemos os autos ao Primeiro Subdefensor Público-Geral, ordenador de despesas, para apreciação e negociação com o proprietário do imóvel.

Cuiabá/MT, 27 de abril de 2023.

Respeitosamente,

Pâmela Dier Biolchi

Assessora Especial - Secretaria Executiva de Administração

Mais à frente, à fase n. 17, o Eminentíssimo Primeiro Subdefensor Público-Geral deu os encaminhamentos que transcrevemos abaixo:

Trata-se da necessidade administrativa de locação de um imóvel para atender o núcleo da Defensoria Pública em Tangará da Serra/MT que passará a contar com uma instalação mais adequada, para melhor atender a população daquela comarca.

A Secretaria Executiva considerou como sendo o imóvel mais adequado para atender as necessidades do núcleo, localizado na Av. Tancredo Neves, quadra 08, Lotes 01 e 02.

A proposta inicial apresentada pelo proprietário é de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensais.

ASSESSORIA JURÍDICA SISTÊMICA - AJU

Conforme análise da Coordenadoria de Infraestrutura Física o valor está ligeiramente acima do valor de mercado. Entretanto, salientou o Secretário Executivo que serão realizadas adequações no imóvel pelo proprietário, sem custos adicionais para esta Instituição.

Já a Defensora Pública-Geral ao ser indagada a respeito do prosseguimento ou não da locação do imóvel para atender o núcleo de Tangará da Serra/MT, à medida que o valor da locação está acima do valor convencional de mercado, entendeu que a medida mais acertada e prudente no presente momento é a autorização do Primeiro Subdefensor Público-Geral para deflagrar tratativas negociais junto ao proprietário do imóvel, com vistas à buscar redução do valor da proposta, concessão de carência para início do pagamento e demais condições da locação.

Outrossim, solicitou que, após a realização das tratativas, seja juntada aos autos as informações sobre as avenças, bem assim, sobre a viabilidade/possibilidade em locar o imóvel, apresentado, para tanto, razões técnicas e financeiras.

Assim, os autos retornaram a este Primeiro Subdefensor Público-Geral para realizar as tratativas junto ao proprietário do imóvel.

Dito isso, na data do dia 13/05/2023 este subscritor se deslocou até a cidade de Tangará da Serra na companhia do Coordenador de Infraestrutura Física para realizar diligências prévias a formalização do contrato de locação.

O objetivo desta providência foi:

1. Conhecer o imóvel objeto da futura locação;
2. Verificar os requisitos de acessibilidade, proximidade do fórum e mobilidade de transporte público;
3. Estreitar com o proprietário as adaptações estruturais no imóvel, de caráter permanente que ocorrerão por conta do locador;
4. Discutir o valor da locação;
5. Discutir o índice de reajuste;
6. Discutir prazo de vigência;
7. Discutir carência para início do pagamento;
8. Levantamento de informações de titularidade do proprietário e apresentação de documentos;

O imóvel foi vistoriado e recebeu a validação tanto do Coordenador de Infraestrutura Física quanto deste subscritor. A acessibilidade será projetada para atender as exigências legais, bem como foi constatada a proximidade do edifício do fórum, com via adequada para transporte público.

As adaptações que são de responsabilidade do locador foram expressamente estipuladas e podem ser resumidas nos seguintes itens:

- Construção de dois banheiros para os servidores;

- Construção de três banheiros para os assistidos (sendo um para Pessoas com Deficiência);
- Alteração da porta de acesso aos fundos;
- Instalação da Plataforma PCD;
- Deixar pontos de água e esgoto para copa e DML;
- Adaptar a rede elétrica do imóvel para a demanda a ser utilizada;
- Rebaixar o forro do salão principal.

O valor da locação foi renegociado para R\$ 31.190,00 a ser iniciado após 90 dias da data da assinatura do contrato. O índice de reajuste será o INPC e o prazo de vigência de 60 meses.

Posto isso, **DETERMINO**:

REMETO os autos a Defensora Pública-Geral para ciência das tratativas.

Após, em havendo concordância, **REMETAM-SE** os autos a Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade para informar se haverá disponibilidade orçamentária para locação do imóvel.

Ato contínuo, **ENCAMINHEM-SE** os autos à Coordenadoria de Aquisições e Contratos para:

- Colheitas dos demais documentos necessários para locação (documentos enviados pelo proprietário anexos na presente fase);
- Elaboração das minutas de Termo de Referência e contrato;

Na sequência, **REMETAM-SE** os autos a Assessoria Jurídica para emissão de parecer quanto a possibilidade de locação, assim como análise das minutas apresentadas.

Com as informações, **RETORNEM** os autos para deliberações.

Cuiabá, 02 de junho de 2023.

ROGÉRIO BORGES FREITAS

PRIMEIRO SUBDEFENSOR PÚBLICO-GERAL

Na movimentação de fase n. 22.2, a Gerência de Contratos fez alguns registros informativos:

À Coordenadoria de Aquisições e Contratos,

Considerando a determinação retro, esta servidora entrou em contato com a imobiliária em 22/06/2023 solicitando e-mail para solicitação dos documentos.

O lapso temporal ocorreu por conta da demora do proprietário do imóvel em encaminhar os documentos, mesmo após as cobranças efetuadas.

Em relação a documentação:

1. A matrícula do imóvel encontra-se em nome dos senhores Valdomiro e sua esposa Edinaura, os quais são sócios da empresa SERRA MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.

O proprietário solicita que o contrato seja firmado em nome da Empresa (PJ) da qual ambos os proprietários são sócios. **Necessário saber se é possível tal realização ou será necessário procuração passando poderes para PJ.**

2. Não foi possível a emissão das certidões Municipal e Federal em nome do proprietário Sr. Valdomiro, o mesmo já encontra-se ciente e providenciará a regularização.

3. Considerando que a minuta de contrato não será elaborada pela gerência de contratos, solicito que sejam observadas as cláusulas do contrato com o TR e o que foi negociado com o locador, especialmente relacionados à:

Pagamento das faturas de água e energia elétrica.

Pagamento do IPTU.

Adaptações necessárias;

Obrigações do locador e locatário

Por fim, antes da confecção do TR será necessário diligenciar junto ao 1º Subdefensor para verificar questão relacionada a consumo de energia elétrica, conforme solicitação verbal enviada a esta servidora.

Respeitosamente,

Jucimara R. Favretto - Analista Administradora

Na sequência, à fase n. 23, o Coordenador de Aquisições e Contratos fez observações acerca do consumo de energia elétrica:

ASSESSORIA JURÍDICA SISTÊMICA - AJU

Senhor Primeiro Subdefensor Público-Geral,

Quanto a questões relacionada a consumo de energia elétrica, em diligência com o locador levantamos as cláusulas contratuais necessária abaixo:

1. O imóvel possui um sistema de energia solar que gera aproximadamente 5.000 kWh (quilowatts-hora) de eletricidade por mês.
2. O locatário irá efetuar o pagamento da energia elétrica referente ao imóvel objeto deste contrato.
3. O valor total da energia elétrica será calculado com base no consumo mensal do imóvel, conforme medido pelo medidor de energia fornecido pela concessionária local.
4. Considerando a contribuição da energia solar na produção de eletricidade do imóvel, será concedido ao locatário um desconto de 20% sobre o valor total da fatura de energia elétrica, limitado em 5.000 kWh (quilowatts-hora) de eletricidade por mês.
5. O valor do desconto será calculado mensalmente, com base na diferença entre o consumo total de eletricidade e a geração de energia solar do imóvel.
6. Caso o contratado decida expandir o sistema de energia solar do imóvel, aumentando a geração mensal para 10.000 kWh (quilowatts-hora) ou mais, o desconto de 20% sobre o valor total da fatura de energia elétrica continuará a ser aplicado.

Considerando as informações levantadas, depreende-se que em uma conta de energia elétrica de 5000 kWh, custará R\$ 4.414,62 (quatro mil quatrocentos e quatorze reais e sessenta e dois centavos), levando em consideração que cada kWh em Mato Grosso custa R\$ 1,1326 aplicando desconto de 20% a Defensoria irá efetuar o pagamento de R\$ 3.532,33 (três mil quinhentos e trinta e dois reais e trinta e três centavos).

A depender da quantidade de ares condicionados, demais equipamentos a fatura poderá ultrapassar a quantidade de kWh informado.

Respeitosamente.

Érick Rocha Said.

Coordenadoria de Aquisições e Contratos.

Essa sugestão foi acolhida pela Primeira Subdefensoria Pública-Geral à fase n. 24.

Adiante, na fase n. 29, viram-se juntados o Documento de Formalização de

Demanda e o Estudo Técnico Preliminar e, à fase n. 32.2, foi incluso o Termo de Referência.

A minuta de termo de contrato também restou inserida nos autos, como se verifica da fase n. 33.2. Nessa mesma fase, foram consignadas as seguintes ponderações:

À Assessoria Jurídica,

Considerando a determinação à fase 19, junto aos autos minuta do contrato, elaborada conforme informações do termo de referência e determinações da fase 17.

Em relação a documentação:

- A matrícula do imóvel encontra-se em nome dos senhores Valdomiro e sua esposa Edinaura, os quais são sócios da empresa SERRA MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.
- O proprietário solicita que o contrato seja firmado em nome da Empresa (PJ) da qual ambos os proprietários são sócios. **Necessário saber se é possível tal realização ou será necessário procuração passando poderes para PJ.**
- Em relação às certidões, não foi possível a impressão da certidão municipal, o proprietário já foi avisado para providenciar a regularização antes da assinatura do contrato.

Encaminhado para análise e parecer.

Att,

Jucimara R. Favretto - Analista Administradora

Por fim, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica Sistêmica, para emissão do competente parecer.

É o relatório do essencial.

II. DA ANÁLISE JURÍDICA

QUESTÕES PRELIMINARES

Preliminarmente, cumpre esclarecer que o parecer jurídico é ato que se circunscreve ao exame da legitimidade/legalidade dos procedimentos destinados às contratações administrativas. Isso significa dizer que não compete ao parecerista se imiscuir em questões atinentes aos aspectos técnicos da contratação, como se depreende do Acórdão n. 186/2010, do Plenário do TCU. Outrossim, como se sabe, o parecer jurídico não logra efeito vinculante em face da deliberação da autoridade administrativa competente, que possui autonomia para decidir no sentido que entender mais adequado¹.

Particularmente no que se refere ao exame do presente feito, cumpre anotar que foi solicitada **urgência** por parte da Coordenadoria de Aquisições e Contratos, na data de ontem, por meio de WhatsApp.

Cabe ainda ponderar que - além das questões regularmente analisadas nesse tipo de contratação - merecem especial atenção a solicitação dos proprietários do imóvel para que a contratação seja celebrada em nome de sua empresa (pessoa jurídica), cujo ramo de atividade é o fornecimento de materiais para construção, bem como a falta de certidões de regularidade do Sr. Valdomiro.

DO CABIMENTO DA INEXIGIBILIDADE (art. 74, inc. V, §5º, da Lei n. 14.133/2021)

Inobstante a regra geral para contratações administrativas seja o prévio procedimento licitatório¹, sabe-se que nosso ordenamento jurídico autoriza algumas hipóteses de contratação direta, a exemplo do art. 74, inc. V, da Lei n. 14.133/2021, relativamente às locações de imóveis, cujas condições de instalação e localização determinem a sua escolha.

No ponto, recortamos aludido dispositivo de lei:

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.

¹ SADDY, André. Responsabilidade por parecer jurídico: foco no procurador, assessor ou consultor jurídico em procedimentos licitatórios. Revista de Informação Legislativa: RIL, Brasília, DF, v. 56, n. 221, p. 131-149, jan./mar. 2019. Disponível em: http://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/56/221/ril_v56_n221_p131

(...)

§ 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.

Examinando detidamente o dispositivo em comento, depreende-se que, para contratação por inexigibilidade, de serviços de locação de imóvel, fazem-se necessários alguns pressupostos, quais sejam: *a) que o imóvel pretendido possua características de instalações e de localização que tornem necessária sua escolha; b) que seja realizada avaliação prévia do bem; c) que seja certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à necessidade institucional; d) que seja justificada a singularidade do imóvel, de modo a evidenciar a vantagem em sua escolha.*

Outro importante requisito deriva do art. 44, da Lei n. 14.133/2021, no qual se determina que *(e) “quando houver possibilidade de compra ou de locação de bens, o estudo técnico preliminar deverá considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa”.*

Segundo o Professor Marçal Justen Filho², de modo geral, uma das situações que autorizam a contratação por inexigibilidade se dá na:

(...) ausência de pluralidade de alternativas de contratação para a Administração Pública. Quando existe uma única solução e um único particular em condições de executar a prestação, a licitação é imprestável. Mais precisamente, não há alternativas diversas para serem entre si cotejadas (...)

Especialmente quanto à possibilidade de locação, acrescenta, o mesmo autor, que “a ausência de licitação na hipótese de compra ou locação de imóvel é cabível nas hipóteses em que for inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de

² JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratações administrativas. RT, São Paulo, 2021, p. 960

outro imóvel, que não aquele selecionado³". Em relação à singularidade do imóvel, anota, ainda, que "a expressão indica a existência de atributos que tornam o imóvel necessário e adequado à satisfação dos interesses públicos⁴".

Pois bem. Como se infere do relatório supra, o setor de Infraestrutura chegou à conclusão de que não há no município de Tangará da Serra outro imóvel que atenda mais adequadamente às necessidades da instituição, pelo que pode se entender satisfeito o primeiro dos pressupostos elencados acima. Sem embargo a essa consideração, cumpra a esta Assessoria Jurídica reiterar que o Eg. TCU (AC n. 7023/2023) tem considerado necessária a realização de prévio chamamento público, como salientado no parecer conjunto n. 14/2023, exarado no processo n. 21304/2023. De todo modo, entendemos que se eventualmente não haja tempo hábil para tanto - ante às necessidades de continuidade administrativa - não pode haver prejuízo à prestação da constitucional assistência jurídica gratuita, por falta de imóvel adequado para servir de Núcleo de atendimento.

No que se refere ao segundo requisito (b), qual seja, a avaliação técnica do bem, percebe-se que essa providência já se viu atendida, conforme se verifica na fase n. 9, restando compatível o valor de avaliação com o que se vê registrado na minuta contratual.

Por fim, cabe registrar que não encontramos nos autos certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à necessidade institucional (c). Necessário, ainda, que haja justificativa formal acerca da desvantajosidade de se pretender realizar a compra de um imóvel - ao invés da locação -, em observância ao que determina o art. 44, da Lei n. 14.133/2021 (e).

DA INSTRUÇÃO DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

Segundo o art. 66, do Decreto Estadual 1.525/2022, os processos de aquisição de bens e de contratação de serviços e locação de bens móveis e imóveis serão autuados e instruídos em sua fase interna pelo menos com os seguintes documentos,

³ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratações administrativas. RT, São Paulo, 2021, p. 998

⁴ JUSTEN FILHO, Marçal.... p. 999

na ordem abaixo:

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS (ART. 66 DO DECRETO 1525/2022)	O DOCUMENTO CONSTA NOS AUTOS?
I - documento de formalização de demanda com a justificativa para a contratação;	(x) sim () não
I.I - termo de referência, projeto básico ou projeto executivo e	(x) sim () não
I.II - se for o caso, estudo técnico preliminar e análise de riscos;	(x) sim () não
II - autorização para abertura do procedimento;	(x) sim () não
III - comprovante de registro do processo no SIAG	() sim () não (x) não é o caso, em razão da autonomia administrativa
IV - pareceres técnicos setorial e central, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;	(x) sim () não
V - preço estimado consistente em comprovada pesquisa de mercado;	() sim () não (x) vide condicionantes
VI - indicação dos recursos orçamentários para fazer face a despesa;	(x) sim () não () vide condicionantes
VII - definição da modalidade e do tipo de licitação a serem adotados;	() sim (x) não se aplica
VIII - minuta do edital e respectivos anexos, quando for o caso;	() sim () não (x) não é o caso
IX - minuta do contrato, se for o caso, ou do instrumento equivalente;	(x) sim () não
X- ata de registro de preço (ARP) e respectivos anexos, quando tratar-se de adesão de ARP;	() sim () não (x) não é o caso
XI - checklist de conformidade quanto aos documentos enumerados neste artigo e quanto a eventuais apontamentos formulados no parecer jurídico;	(x) sim () não
XII - parecer jurídico conclusivo	Em elaboração
XIII - aprovação do Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social – CONDES, quando for o caso.	() sim () não (x) não é o caso, em razão da autonomia administrativa da DPE/MT

De forma complementar, o art. 148, do mesmo Decreto Estadual 1.525/2022, estabelece que os procedimentos de **contratação direta** deverão ser instruídos também com os seguintes documentos:

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À LOCAÇÃO DE IMÓVEIS POR CONTRATAÇÃO DIRETA (ART. 148 DO DECRETO 1525/2022)	O DOCUMENTO CONSTA NOS AUTOS?
I - justificativa da contratação direta;	(x) sim () não
II - razão de escolha do contratado;	(x) sim () não () vide condicionantes
III - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessárias;	() sim (x) não - como anotado no relatório
IV - autorização da autoridade competente.	(x) sim () não
Parágrafo único A autorização da contratação direta, bem como o extrato do contrato ou instrumento equivalente, deverão ser divulgados e mantidos à disposição do público em site ou sistema eletrônico oficial do Estado.	() sim () não (x) utilização do sistema federal, com base na autonomia administrativa

DO TERMO DE REFERÊNCIA

À fase n. 32.2, encontra-se termo de referência destinado a traçar os elementos essenciais da contratação ora pretendida. A respeito desse instrumento, reza o inc. XXIII, do art. 6º, da Lei n. 14.133/2021:

XXIII - termo de referência: documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:

- a) definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;
- b) fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas;
- c) descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto;
- d) requisitos da contratação;
- e) modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento;
- f) modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será

ASSESSORIA JURÍDICA SISTÊMICA - AJU

acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;

g) critérios de medição e de pagamento;

h) forma e critérios de seleção do fornecedor;

i) estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado;

j) adequação orçamentária;

Além disso, diz o parágrafo primeiro, do artigo 40, da mesma Lei:

§ 1º O termo de referência deverá conter os elementos previstos no inciso XXIII do **caput** do art. 6º desta Lei, além das seguintes informações:

I - especificação do produto, preferencialmente conforme catálogo eletrônico de padronização, observados os requisitos de qualidade, rendimento, compatibilidade, durabilidade e segurança;

II - indicação dos locais de entrega dos produtos e das regras para recebimentos provisório e definitivo, quando for o caso;

III - especificação da garantia exigida e das condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso.

No termo de referência objeto de exame é possível encontrar: informações primárias sobre a aquisição, objeto sintético e seus respectivos itens com especificações, justificativa técnica para a aquisição, valor do contrato, condições e prazo de execução e a respectiva forma de fornecimento, possibilidade de concessão de reajuste, obrigações das partes contratantes, vigência e condições de pagamento, glosas e proteção de dados pessoais, informação do fundamento da contratação direta, regras de fiscalização, prerrogativas da parte contratante enquanto Administração Pública, hipótese de rescisão, acréscimos e supressões, sanções administrativas, disposições anticorrupção, regras para resolução de casos omissos, vinculação ao ETP e ao termo de referência, devolução do imóvel, benfeitorias, pagamento de IPTU, referência ao relatório de vistoria, disposições finais.

Diante disso, sem adentrar nos aspectos técnicos, entendemos que o termo de referência atende suficientemente os elementos necessários para apresentação dos elementos essenciais à contratação ora projetada.

DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO - LEGITIMIDADE PARA FIGURAR COMO LOCADOR

Os documentos necessários para fins de habilitação e qualificação encontram-se discriminados no Capítulo III, Seção I, do Decreto Estadual n. 1.525/2022 - arts. 131 a 138. Examinando detidamente os autos, verifica-se a juntada dos seguintes documentos para fins de habilitação (fase n. 22.2):

- Matrícula do imóvel;
- Certidões de pessoas físicas dos proprietários referentes ao TCE, TCU, SIAG, Município de Tangará da Serra, CGE, e PGE - MT, documentos de identificação pessoal.

De toda sorte, não encontramos as declarações previstas no art. 136, do citado Decreto, tampouco as declarações determinadas na fase n. 21.

No que se refere à falta de certidões em favor do senhor Valdomiro, cumpre anotar que essa situação não impede o aperfeiçoamento da locação exclusivamente em nome de sua esposa, se esta possuir todos os documentos necessários para tanto. Como já entendeu o Superior Tribunal de Justiça, é válido o contrato de locação celebrado em nome de apenas um dos coproprietários - mesmo sem anuência dos demais (REsp n. 1.861.062 – SP).

Por outro lado, somente poderá o contrato ser celebrado em nome da pessoa jurídica da qual são sócios os proprietários do imóvel, se esta possuir o CNAE 6821-8/02, que autoriza a atividade de corretagem no aluguel de imóveis.

Nesse ponto, importa observar que a documentação deve corresponder à parte contratada, quer dizer, se as certidões e declarações disserem respeito à pessoa física, não pode o contrato ser celebrado por pessoa jurídica.

DO INSTRUMENTO DE CONTRATAÇÃO

Na fase n. 33.2, viu-se juntada minuta de instrumento contratual, a qual deve conter as cláusulas essenciais, previstas no art. 92 da Lei n. 14.133/2021, conforme

checklist abaixo:

CLÁUSULAS NECESSÁRIAS AO INSTRUMENTO DE CONTRATO E, NO QUE COUBER, AOS DOCUMENTOS HÁBEIS A SUBSTITUÍ-LO (ART. 92, C/C ART. 95, §1º, DA NLL	ESSA CLÁUSULA CONSTA NO DOCUMENTO?
I - o objeto e seus elementos característicos;	(x) sim () não
II - a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;	(x) sim () não
III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;	(x) sim () não
IV - o regime de execução ou a forma de fornecimento;	() sim (x) não

V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;	(x) sim () não
VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;	(x) sim () não
VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;	(x) sim () não () não se aplica
VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;	(x) sim () não
IX - a matriz de risco, quando for o caso;	() sim () não (x) não se aplica
X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;	() sim () não (x) não se aplica
XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;	(x) sim () não () não se aplica
XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;	() sim (x) não
XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;	() sim (x) não
XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;	(x) sim () não
XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;	() sim () não (x) não se aplica
XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;	(x) sim () não
XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas,	() sim (x) não se aplica

para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;	
XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;	(x) sim () não
XIX - os casos de extinção;	(x) sim () não
XX - cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, ressalvadas as hipóteses dos incisos I a III do art. 92, §1º, da NLL;	(x) sim () não () não se aplica
XXI - <u>de acordo com as peculiaridades do objeto e de regime de execução contratual</u> , cláusula que preveja período antecedente à expedição da ordem de serviço para verificação de pendências, liberação de áreas ou adoção de outras providências cabíveis para a regularidade do início de sua execução,	() sim () não (x) não se aplica
XXII - cláusula que estabeleça o índice de reajustamento de preço , com data-base vinculada à data do orçamento estimado, podendo ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos;	(x) sim () não
XXIII – cessão, para a Administração Pública, de todos os direitos patrimoniais relativos a projetos ou de serviços técnicos especializados, e a respectiva documentação técnica associada - incluindo, no caso de obra imaterial de caráter tecnológico, insuscetível de privilégio, o fornecimento de todos os dados, documentos e elementos de informação pertinentes à tecnologia de concepção, desenvolvimento, fixação em suporte físico de qualquer natureza e aplicação da obra -, sendo facultada essa cessão de direitos quando o objeto da contratação envolver atividade de pesquisa e desenvolvimento de caráter científico, tecnológico ou de inovação, considerados os princípios e os mecanismos instituídos pela Lei nº 10.973, de 2 de dezembro de 2004.	() sim () não (x) não se aplica

DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

Em atenção ao inciso II, do art. 167, da CF, deve ser averiguada a disponibilidade orçamentária para cobrir as despesas contratuais. Como se depreende do relatório constante no início do deste parecer, essa diligência já foi

realizada, restando certificada a necessária disponibilidade.

DA PUBLICIDADE

Reza o art. 168, do Decreto Estadual n. 1.525/2022, que:

Art. 168 A divulgação do extrato da contratação no Portal Nacional de Contratações Públicas e no Diário Oficial do Estado é condição indispensável para a validade e eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer no prazo de até 10 (dias) úteis da data de sua assinatura.

Em face dessas disposições, impende salientar que as diligências determinadas no art. 168 não constituem meras formalidades, senão verdadeiras condições de validade e de eficácia do contrato.

III. CONCLUSÃO

Ante o exposto, **opinamos** pela **possibilidade** de contratação, mediante inexistibilidade de processo licitatório, com fulcro no art. 74, inc. V, parágrafo quinto, da Lei n. 14.133/2021, **desde que**:

- a) haja certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto pretendido, sem prejuízo da realização de chamamento público para exaurir a possibilidade de se encontrar outros imóveis particulares disponíveis;
- b) justificada a opção pela locação, ao invés da compra de um imóvel, nos termos do art. 44, da Lei n. 14.133/2021;
- c) apresentados todos os documentos de habilitação exigidos pelo Decreto n. 1.525/2022, notadamente as declarações mencionadas no art. 136, desse Decreto e as determinadas na fase n. 21;
- d) indicada na minuta contratual a forma de fornecimento do objeto (empreitada por preço unitário);

Ademais, recomendamos que a contratação somente seja realizada em nome da pessoa jurídica (empresa cujos proprietários são sócios) se essa ver-se inscrita no CNAE 6821-8/02. De toda sorte, importa observar que se um dos

coproprietários possuir todas as certidões e declarações de regularidade, poderá o contrato ser celebrado exclusivamente com um deles, enquanto pessoa física, sem necessidade de subscrição de ambos.

Respeitosamente, é o parecer.

Cuiabá/MT, 26/09/2023

Evaldo Duarte de Barros Sobrinho
OAB-MT n. 11.146 / Mat. n. 100.932
Assessoria Jurídica Sistêmica