

Proc. Administrativo 5- 15.328/2023

De: Gustavo D. - PGM - DEPLIC

Para: SG - DEIN - Departamento de Execução Instrumental - A/C Vitória G.

Data: 05/11/2023 às 15:22:51

Setores envolvidos:

SG, SG - DEIN, PGM - DEPLIC - PJ, PGM - DEPLIC, PGM - PROC,

Locação de imóvel para implantação do Departamento de Informação Geral e Atendimento - São Pedro - Inexigibilidade de Licitação.

Prezada [Vitória da Silva Pereira Gouveia - SG - DEIN](#),

Com parecer (e minuta de contrato) anexo(a) (colaboração da diligente Assessora [Aline Ramos Carrão - PGM - DEPLIC - PJ](#); a quem, ao ensejo, agradeço), em atendimento ao que solicitado no Desp. 1 supra.

Att

—
Gustavo Andrade Dantas

Procurador Municipal

Matrícula 39989204

OAB-MG nº 102.520

Anexos:

p_15_328_23_locac_imov_implant_DIGA_Sao_Pedro_NLL_inex_NLL_art_74_V.docx

p_15_328_23_locac_imov_implant_DIGA_Sao_Pedro_NLL_inex_NLL_art_74_V.pdf

PARECER JURÍDICO

Referências: Processo Administrativo nº 15.328/23.

Assunto: Locação de imóvel para implantação, no Bairro São Pedro, nesta cidade, de unidade do Departamento de Informação Geral e Atendimento (DIGA). Secretaria de Governo - SG. Possível inexigibilidade de licitação. Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. Análise.

Ao DEIN/SG

Sra. Vitória Gouveia

I. RELATÓRIO

O presente processo, cujo assunto se infere da epígrafe, foi encaminhado ao PGM/DEPLIC (Desp. 2) para análise acerca da viabilidade da locação de imóvel para implantação, no Bairro São Pedro, nesta cidade, de unidade do Departamento de Informação Geral e Atendimento (DIGA), através de contratação direta, por inexigibilidade licitação, por se tratar de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21 (Nova Lei de Locações – NLL).

Do Termo de Referência (TR), anexo ao Despacho 1, extrai-se os seguintes elementos informativos:

TERMO DE REFERÊNCIA **Lei de Regência – 14.133/2021**

ÓRGÃO SOLICITANTE: Secretária de Governo

(...)

2. OBJETO

2.1. Locação do imóvel situado na Av. Presidente Costa e Silva nº 2066, bairro São Pedro, Juiz de Fora - MG, conforme condições dispostas neste Termo de Referência.

2.2. O objeto desta contratação não se enquadra como serviço de luxo, conforme Decreto Municipal nº 15.635/22

3. JUSTIFICATIVA DE NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

VIABILIDADE JURÍDICA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

(...)

A contratação ora sob análise se amolda à hipótese de inexigibilidade de licitação, eis que se subsume a hipótese do art. 74 “V” da Lei nº 14.133/2021.

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

Vista-se a locação de bem imóvel destinado ao funcionamento do Departamento de Informação Geral e Atendimento - São Pedro, localizado na Av. Presidente Costa e Silva nº 2066, bairro São Pedro, Juiz de Fora – MG, por um período de 12 (doze) meses.

Diante disso impõe-nos afirmar que a licitação, in casu, não é possível. Marçal Justen Filho ensina que nestes casos: “Torna-se inviável a seleção através de licitação, eis que não haverá critério objetivo de julgamento... Daí a caracterização da inviabilidade de competição.”

Nesse diapasão a presente contratação, tem fundamento no art. 74, inciso “V” e § 5º da Nova Lei de Licitações Públicas e Contratos – Lei 14.133/2021.

Forçar a Administração Pública a realizar licitação, nestes casos, resultaria em prejuízos financeiros e em violação direta ao princípio da economicidade.

Diante do contexto factual, não seria viável lançar mão de licitação porque indubitavelmente estamos diante da ausência do seu pressuposto lógico. E mesmo que não lhe faltasse tal premissa, a doutrina é pacífica em reconhecer que a inexigibilidade abrange também os casos em que a contratação necessária a satisfazer a necessidade estatal é incompatível com a natureza do procedimento licitatório, o que seria suficiente para proceder-se a inexigibilidade.

(...)

5. JUSTIFICATIVA PARA ESCOLHA DO CONTRATADO E SINGULARIDADE DO IMÓVEL

5.1. A exigência solicitada encontra-se anexada a este Termo de Referência – vide anexo

6. ESTIMATIVA DE PREÇO E DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA PARA DESPESAS

6.1. Estima-se que o montante em torno dos **gastos da contratação anual será de R\$ 39.600,00 (trinta e nove mil e seiscentos reais)**, haja vista que o **valor mensal é de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais) mensais.**

6.2. A despesa com o objeto em questão correrá à conta da seguinte **dotação orçamentária: 04.122.0007.2004.0000.**

6.2.1. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

(...)

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

10.1. O objeto será medido de forma mensal através de relatório da fiscalização atestando a utilização do imóvel.

10.2. O pagamento será realizado a partir do atesto pelo Fiscal do Contrato, mediante crédito em conta corrente do LOCADOR. (Grifo nosso)

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

Do referido Estudo Preliminar, também anexo ao Despacho 1, tem-se a justificativa para a pretendida contratação e os requisitos que deverão ser atendidos pelo imóvel selecionado:

I - Descrição da necessidade da contratação, considerando o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público (Art.5º, Inciso I).

Em 21 de setembro de 2023, foi integrado a Secretaria de Governo o antigo Departamento de Atendimento ao Cidadão - DAC, que tinha como finalidade a prestação de informações, bem como abertura de protocolos para a população.

A integração modificou o nome do departamento para DIGA - Departamento de Informação Geral e Atendimento, e veio com objetivo de ampliar os serviços anteriormente disponibilizados para população, visando um maior acesso aos serviços da Prefeitura.

O Departamento de Informação Geral e Atendimento – DIGA, esta sendo reestruturado com objetivo de servir ao cidadão e à cidadã de Juiz de Fora como canal de prestação de informações e serviços, tais como, agendamento de consultas médicas, exames, (que anteriormente eram agendados apenas nos postos de saúde), levantamento de débito e negociações de IPTU, declarações, cópias de documentos, interposições de recursos de trânsito, e vários outros serviços disponibilizados pela Prefeitura, prezando por celeridade e eficiência, e garantindo que a qualidade na prestação do atendimento ocorra também de forma regionalizada.

Na transição do antigo DAC, foi constatado que grande parte dos postos de atendimentos, são em próprios municipais, e por isso estão localizados na região central da cidade. Os postos dos atendimento atualmente estão localizados nos bairros: Centro, São Mateus, Benfica e Santa Terezinha. Objetivando cumprimento do Art. 23, inciso IV do Decreto nº 16.105 de 21 de setembro de 2023, para um melhor atendimento da comunidade, após análise foi constatado a necessidade de implantação de pontos de atendimento nos bairros: Vila Olavo Costa, Francisco Bernardino, Santa Luzia e São Pedro.

No bairro Vila Olavo Costa, o Município já possui um imóvel próprio no qual hoje funciona o CRAS, entretanto há espaço para implantação do DIGA no mesmo imóvel.

Todavia nos outros bairros, se faz necessária a locação de imóveis para que possamos cumprir com a legislação vigente no que diz respeito à disponibilização de atendimento de forma regionalizada.

Assim, com base em toda contextualização apresentada, infere-se a importância e a necessidade da locação de imóveis nos bairros São Pedro, Santa Luzia e Francisco Bernardino, de maneira a otimizar e expandir o atendimento ao cidadão.

(...)

IV - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Descrição dos requisitos da potencial contratação

- a) Os imóveis devem estar localizados nas principais ruas dos bairros, para que seja de fácil identificação e acesso da população ;
- b) Devem possuir acessibilidade para portadores de necessidades especiais;
- c) Possuir no mínimo 50m²;

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

- d) Apresentar espaço com **instalações elétricas, e hidráulicas em ótimo estado de conservação;**
- e) Os imóveis devem possuir **vias de acesso pavimentadas**, além de serem atendidos com **infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo;**
- f) Os imóveis devem **ser atendidos pela rede de transporte público regular do Município de Juiz de Fora, de preferência com paradas de ônibus na porta**, tendo em vista acessibilidade;
- g) Objetivando **resguardar a segurança do órgão, entendemos prudente que o local tenha comércio no entorno, ou estrutura que componha segurança privada.**
(Grifo nosso)

Encontra-se o processo instruído, ainda, com:

- Documento de Formalização da Demanda (Documento 7.727/2023);
- Autorização do Comitê Gestor (Documento 7.020/2023);
- Atestado de Ausência de Área Pública (Despacho Inicial);
- Laudo de Avaliação de Imóvel (Despacho Inicial);
- Proposta de Locação de Imóvel (Despacho Inicial);
- Declaração de Não Parentesco (Despacho Inicial);
- IPTU (Despacho Inicial);
- Registro de Imóvel (Despacho Inicial);
- Documento Pessoal do Locatário (Despacho Inicial);
- Termo de referência (Despacho 1);
- Estudo Técnico Preliminar (Despacho 1);
- Justificativa de Singularidade do Imóvel (Despacho 1);
- Pesquisa de Mercado (Despacho 1).

Lado outro, não se identificou nos autos, registra-se:

- SIGDEIN;
- Autorização do para a contratação direta;
- Declaração de disponibilidade orçamentária e financeira;
- Certidões de habilitação.

É o relatório do essencial. Passa-se à análise.

II. FUNDAMENTAÇÃO

2.1- Dos limites do parecer jurídico

De início, salienta-se que: 1) a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos de informação que integram os autos sob enfoque; e 2) os termos desta são adstritos aos aspectos jurídicos do caso, eis que ao órgão jurídico compete prestar consultoria sob o prisma, obviamente, estritamente jurídico, não lhe sendo dado adentrar na esfera da conveniência e oportunidade dos atos praticados pela Administração, tampouco analisar aspectos de natureza

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

eminentemente técnico-administrativa, notadamente, no caso específico dos autos, avaliação do valor do imóvel pretendido em locação e o do respectivo aluguel.

Quanto a estes referidos aspectos, parte-se da premissa de que os agentes públicos se municiaram dos conhecimentos específicos para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

Nesse sentido, o Enunciado nº 7 do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União – AGU, *in verbis*:

A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento.

Demais disso, enfatiza-se que eventuais observações porventura tecidas neste parecer são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada, a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações.

Feito este introito, siga-se.

2.2- Da previsão legal da licitação inexigível

Dentre os princípios de observância obrigatória no exercício da função administrativa, a Constituição Federal de 1988 (CF/88), em seu art. 37, *caput*, impõe a fidelidade à legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, daí decorrendo, por exemplo, a exigência de que os contratos administrativos sejam precedidos de processo de licitação, a teor do inciso XXI do citado dispositivo:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, **as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública** que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (Grifo nosso)

Tal exigência, nos termos do art. 11 da Lei nº 14.133/21, tem como escopo:

Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

I - assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto;

II - assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição;

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

- III - evitar contratações com sobrepreço ou com preços manifestamente inexequíveis e superfaturamento na execução dos contratos;
- IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável.

No entanto, excepcionalmente, e desde que especificado na legislação, conforme prevê o preito art. 37, XXI, da CF/88, esse procedimento administrativo da licitação poderá ser afastado, diante de situação que importe em inexigibilidade ou dispensabilidade de licitação (arts. 74 e 75 da NLL, respectivamente).

De acordo com Maria Sylvia Zanella Di Pietro¹ (2023, p. 425), será dispensável a licitação nos casos previstos em lei ou naqueles em que, embora possível a competição, a Administração, respeitados os aspectos legais, optar por não realizá-la. Nas palavras da autora, *“a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração”*.

Por outro lado, a licitação será inexigível quando não houver *“possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável”* (ob. citada).

No tocante às hipóteses de inexigibilidade, a NLL, em seu **art. 74, V**, estabelece que, tratando-se de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, a contratação poderá ser feita sem prévio procedimento licitatório, estipulando, ainda, os requisitos a serem observados, confira-se:

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.

(Grifo nosso)

2.3- Da subsunção do caso à norma do art. 74, V, e § 5º da NLL

No caso dos autos, há, aqui, subsunção dos fatos à norma do inciso V, art. 74, da NLL, segundo o qual é admissível a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que observados os requisitos do §5º do supracitado art. 74.

1 DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 36.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

Isso porque pretende a Administração o imóvel em questão justamente em função das suas características de instalações e de localização, que se amoldam, conforme descrito no ETP e no TR constantes dos autos, à demanda da Administração.

Deste modo, configurada, pois, repita-se, a hipótese descrita no sobredito art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, estando presente nos autos justificativa, pela Unidade Demandante, da necessidade da escolha do imóvel, conforme “Justificativa Para A Escolha Do Imóvel”, anexa ao Despacho 1, do qual se extrai:

JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DO IMÓVEL

Extrai-se do Estudo Técnico Preliminar a necessidade identificada pela Administração de melhoria no desenvolvimento de suas funções precípua, notadamente no que se refere aos serviços de atendimento ao público.

Destarte, a escolha do imóvel que terá como função abrigar o novo Departamento de Informação Geral e Atendimento levou em consideração aspectos que prestigiam a aproximação dos cidadãos ao Poder Público.

Verifica-se do Estudo Técnico Preliminar que **o Município não possui imóveis que atendam, concomitantemente a todos os seguintes requisitos:**

- a) Os imóveis devem estar localizados nas principais ruas dos bairros, para que seja de fácil identificação e acesso da população;
- b) Devem possuir acessibilidade para portadores de necessidades especiais;
- c) Possuir no mínimo 50m²;
- d) Apresentar espaço com instalações elétricas, e hidráulicas em ótimo estado de conservação;
- e) Os imóveis devem possuir vias de acesso pavimentadas, além de serem atendidos com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo;
- f) Os imóveis devem ser atendidos pela rede de transporte público regular do Município de Juiz de Fora, de preferência com paradas de ônibus na porta, tendo em vista acessibilidade;
- g) Objetivando resguardar a segurança do órgão, entendemos prudente que o local tenha comércio no entorno, ou estrutura que componha segurança privada.

O imóvel situado Av. Presidente Costa e Silva nº 2066, bairro São Pedro, Juiz de Fora - MG além de atender aos requisitos acima possui as seguintes especificidades: localização privilegiada e ideal para atendimento ao público, proximidade de equipamentos que já atendem a comunidade, como escola e UBS, além de não necessitar de nenhuma reforma ou modificação, uma vez que se encontra todo reformado, o que o torna indispensável para o desenvolvimento da atividade precípua do remodelado Departamento de Informação Geral e Atendimento.

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

Ademais, relativo ao valor do imóvel, entendemos que a pesquisa mercadológica, não levou em consideração a necessidade de acessibilidade (tendo em vista que alguns dos imóveis apresentados na pesquisa possuem inclusive escadas), tampouco a metragem mínima para instalação do Departamento. Por oportuno, destaque-se que o proprietário do imóvel não possui vínculo com a Administração (conforme certidão em anexo) o que esvazia qualquer alegação para além das justificativas técnicas que ora se apresentam. (Grifo nosso).

Quanto aos requisitos elencados no art. 74, §5º, da NLL, estes também se encontram, com efeito, satisfeitos *in casu*, estando presentes nos autos:

- avaliação prévia do bem (LAUDO_DE_AVALIACAO_L044_23_Memorando_91965_2023__Locacao_Regional_Sao_Pedro_.pdf, anexo ao Despacho Inicial);
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis (ATESTADO_DE_AUSENCIA_DE_AREA_PUBLICA_SF.pdf, anexo ao Despacho Inicial); e
- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel (JUSTIFICATIVA_SINGULARIDADE_DO_IMOVEL_SAO_PEDRO.pdf, anexo ao Despacho 1).

Verifica-se, desse modo, que a contratação pretendida atende, no geral, ao previsto no citado art. 74, V, e §5º, da Lei nº 14.133/21, estando o processo, então, até aqui, a rigor, adequadamente instruído.

2.4- Do atendimento, *in casu*, no geral, dos requisitos previstos na lei. Dos documentos e elementos de informação que instruem o processo. Documentação ainda faltante

Para além disso, a contratação direta, não apenas no vertente caso, mas em qualquer caso de dispensa ou inexigibilidade de licitação, também deverá ser instruída com os elementos de informação listados no art. 72 da NLL:

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;

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

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. (Grifo nosso)

2.4.1- Estudo Técnico Preliminar (ETP)

Quanto ao Estudo Técnico Preliminar – ETP, exigência do precitado art. 72, I, da NLL, no caso em tela, referido documento está anexo ao Desp. 1, contendo, outrossim, os elementos de informação descritos no art. 18, §1º, da NLL.

2.4.2- Termo de referência (TR). Conteúdo. Presença, no caso, dos parâmetros e dos elementos descritivos previstos na lei

Ainda tomando por base o referido art. 72, I, da Lei nº 14.133/21, outro documento instrutório do processo de contratação direta é o **Termo de Referência – TR**, assim definido pelo art. 6º, XXIII, do mesmo diploma:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

(...)

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 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**.

No caso em tela, o TR, contendo os elementos descritivos elencados na norma supra, está, tal qual o ETP, anexo ao Despacho 1.

Por imposição legal, a definição do objeto da contratação pública e seus elementos constitutivos consistem cláusula obrigatória de todo contrato administrativo (art. 92, I), mas a sua especificação deve ocorrer ainda na fase de planejamento. Daí

a importância dos mencionados instrumentos preparatórios da contratação, quais sejam, o ETP e o TR.

Em inúmeros casos, essa especificação se mostra como uma tarefa árdua para o gestor público, que possui o dever de discriminar todos os elementos contratuais técnicos de forma clara, precisa e suficiente, sem, no entanto, carrear a essa definição elementos excessivos, irrelevantes ou desnecessários, sob pena de frustrar o procedimento licitatório ou maculá-lo com a pecha da ilegalidade.

Nos termos do posicionamento do Tribunal de Contas da União (TCU) acerca desse procedimento de planejamento das contratações públicas, conforme trecho do acórdão nº 1099/2010/Plenário, de relatoria do Ministro Benjamin Zymler, deve ser detalhado “[...] o que comprar, quanto comprar, quando comprar e qual preço pagar [...] Acrescentaria a esses aspectos, também, para quê comprar.”.

Vê-se, dessa forma, que para que a definição do objeto do contrato administrativo esteja delineada em congruência com os ditames legais, deve haver a especificação dos seguintes requisitos mínimos: a essência ou substância do objeto (o que), a quantidade e medida do que será contratado (quanto) e o momento em que as necessidades da Administração Pública devem ser satisfeitas (quando). A realização precisa desta tarefa é elemento crucial para o bom desenvolvimento do processo de licitação e contratação pública.

A fundamentação do termo de referência, exigida no art. 6º, XXIII, “b”, da Lei nº 14.133/21, deve expor a necessidade a ser suprida no âmbito da Administração com a contratação e a melhor forma de solucioná-la, o que pode ser feito através de documentos (contendo informações, dados e normas sobre o tema) ou argumentos (convincentes e objetivos). Além disso, deve haver o enquadramento normativo da contratação, sendo demonstrados os instrumentos legais que serviram de base para a sua realização.

Os requisitos essenciais para a contratação devem ser demonstrados com vistas ao atendimento da necessidade especificada, consagrando as aquiescências e vedações do futuro contrato.

O modelo de execução, que também precisa ser informado no corpo do TR, deve mencionar os resultados pretendidos durante a vigência do contrato (como a forma e o local de entrega do material, os métodos a serem seguidos durante a sua execução, etc.), enquanto o modelo de gestão deve conter a forma de controle, por parte da Administração, sobre todos estes.

Também deve constar do TR a forma e os prazos para pagamento (art. 6º, XXIII, “g”) e, acaso vislumbrada necessidade de que a prestação seja feita de forma diferenciada à legalmente imposta, nos termos do art. 145 da Nova Lei de Licitações, tal forma deverá ser *“previamente justificada no processo administrativo e expressamente prevista no instrumento formal de contratação direta”* (art. 145, §1º).

Estimativa do valor da contratação

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

A estimativa do valor da contratação (art. 6º, XXIII, “i”) encontra colação na disposição do art. 72, II, da Lei nº 14.133/21, já citado acima, e tem como escopo principal averiguar se a pretensa contratação pública possui valor compatível aos ordinariamente praticados pelo mercado, consoante noma do art. 23, da mesma Lei:

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

§ 1º No processo licitatório para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, conforme regulamento, **o valor estimado será definido com base no melhor preço aferido por meio da utilização dos seguintes parâmetros, adotados de forma combinada ou não:**

- I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente no painel para consulta de preços ou no banco de preços em saúde disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);
- II - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;
- III - utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e hora de acesso;
- IV - **pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores**, mediante solicitação formal de cotação, **desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital;**
- V - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.

§ 2º No processo licitatório para contratação de obras e serviços de engenharia, conforme regulamento, o valor estimado, acrescido do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência e dos Encargos Sociais (ES) cabíveis, será definido por meio da utilização de parâmetros na seguinte ordem:

- I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente do Sistema de Custos Referenciais de Obras (Sicro), para serviços e obras de infraestrutura de transportes, ou do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (Sinapi), para as demais obras e serviços de engenharia;
- II - utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e a hora de acesso;
- III - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;
- IV - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.

§ 3º Nas contratações realizadas por Municípios, Estados e Distrito Federal, desde que não envolvam recursos da União, o valor previamente estimado da contratação, a que se refere o caput deste artigo, poderá ser definido por meio da utilização de outros sistemas de custos adotados pelo respectivo ente federativo.

§ 4º Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

§ 5º No processo licitatório para contratação de obras e serviços de engenharia sob os regimes de contratação integrada ou semi-integrada, o valor estimado da contratação será calculado nos termos do § 2º deste artigo, acrescido ou não de parcela referente à remuneração do risco, e, sempre que necessário e o anteprojeto o permitir, a estimativa de preço será baseada em orçamento sintético, balizado em sistema de custo definido no inciso I do § 2º deste artigo, devendo a utilização de metodologia expedita ou paramétrica e de avaliação aproximada baseada em outras contratações similares ser reservada às frações do empreendimento não suficientemente detalhadas no anteprojeto.

§ 6º Na hipótese do § 5º deste artigo, será exigido dos licitantes ou contratados, no orçamento que compuser suas respectivas propostas, no mínimo, o mesmo nível de detalhamento do orçamento sintético referido no mencionado parágrafo.

O Manual de Orientação sobre pesquisa de preços, elaborado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), prevê que, dentre as diversas funções da pesquisa de preços, destacam-se as seguintes:

1. Informar a todos interessados o preço estimado e justo que a Administração está disposta a contratar;
2. delimitar e prover os recursos orçamentários necessários à licitação;
3. fundamentar a justificativa de preços na contratação direta;
4. identificar sobrepreço em itens de planilhas de custos;
5. identificar jogos de planilhas;
6. conferir maior segurança na análise da exequibilidade da proposta ou de itens da proposta;
7. impedir a contratação acima do preço praticado no mercado;
8. servir de parâmetro objetivo para julgamento das ofertas apresentadas;
9. garantir a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração;
10. auxiliar o gestor a identificar a necessidade de negociação com os fornecedores, sobre os preços registrados em ata, em virtude da exigência de pesquisa periódica;
11. servir de parâmetro nas renovações contratuais;
12. subsidiar decisão do pregoeiro para desclassificar as propostas apresentadas que não estejam em conformidade com os requisitos estabelecidos no edital;
13. auxiliar à identificação de vantagem econômica na adesão à uma ata de registro de preços;
14. auxiliar na definição dos critérios de recebimento do objeto a ser contratado;
15. identificar a obrigatoriedade de aplicação de margem de preferência de bens ou produtos, se for o caso;
16. prevenir aplicação de sanções aos agentes públicos por parte dos órgãos de controle.

Extraí-se da análise das normas legais e das múltiplas finalidades da análise de preços que somente será possível alcançar a adequada instrução processual se, a rigor, a Administração Pública atuar além da mera juntada dos “três orçamentos” nos processos de contratação pública.

E a análise de mercado, no caso de contratação direta, deve, sempre que possível, ser realizada nos mesmos moldes dos processos licitatórios em si, isto é, com a consulta de licitações, compras diretas, contratos e atas de registro de preços de outros órgãos públicos, bancos de preços, pesquisa em sítios eletrônicos e demais fontes permitidas em lei, em conformidade com o art. 23, exposto alhures.

No caso em tela, foi realizada a Pesquisa de Mercado pela Unidade Demandante, bem como avaliação do imóvel pela Secretaria da Fazenda, ficando o valor da contratação pretendida consignado no item 6 do TR:

6.1. Estima-se que o montante em torno dos gastos da contratação **anual será de R\$ 39.600,00** (trinta e nove mil e seiscentos reais), haja vista que o **valor mensal é de R\$ 3.300,00** (três mil e trezentos reais) mensais.

Os valores acima, cumpre registrar, constam da Proposta de Locação de Imóvel, anexa ao Despacho Inicial, de onde se extrai:

Dados da loja:

Imóvel de inscrição de número 054.150/005, conforme espelho do IPTU, em anexo.

Dados do Proponente:

Carlos umberto de Almeida Souza, CPF 504.006.736.49, Brasileiro, solteiro, residente a Rua Nelson Andrade, 55, Condomínio Jardins Imperias .

Condições para locação:

Valor mensal da locação: R\$3.300,00 (três mil e trezentos reais).

Valor anual da locação: R\$39.600,00 (trinta e nove mil e seiscentos reais).

Finalidade: Comercial – Funcionamento de repartição de representação do locatário.

Período de locação: Mínimo de 12(doze) meses.

Validade da proposta: 30(trinta) dias.

Destaca-se, ainda, os valores apurados pela Unidade Demandante na pesquisa de preço realizada, anexa ao Despacho Inicial:

Bairro São Pedro:

Avaliações:

- Avenida Presidente Costa e Silva, 2976 - São Pedro
- R\$ 4.000/mês
- 133 m²
- Viva Real

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sao-pedro-bairros-juiz-de-fora-133m2-aluguel-RS4000-id-2660210277/>

- Avenida Presidente Costa e Silva – São Pedro
- 5.000/Mês + IPTU R\$209,00
- 83 m²
- Viva Real

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sao-pedro-bairros-juiz-de-fora-83m2-aluguel-RS5000-id-2640641697/>

Prosseguindo, do Laudo de Avaliação do Imóvel, extrai-se os seguintes elementos informativos:

Laudo de Avaliação de Imóvel	Página:	2
	Laudo:	L044/23
	Protocolo:	91.965/2023
	Data:	21/09/2023

RESUMO:

Solicitante:	Prefeitura de Juiz de Fora.
Local:	Avenida Presidente Costa e Silva, 2066, São Pedro, Juiz de Fora / MG
Objetivo:	Determinação do valor do imóvel.
Finalidade:	Locação do imóvel para implantação do posto de atendimento ao cidadão na Cidade Alta.
Norma:	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos gerais, 2019. 19p. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis urbanos, 2011. 54 p.
Método:	Foi aplicado na avaliação o método comparativo identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

Valores Calculados:

Valores Calculados		
Mínimo (R\$)	Calculado (R\$)	Máximo (R\$)
1.486,77	1.749,14	2.011,51

Sobre o valor apurado pelo Laudo de Avaliação, a Unidade Demandante se manifestou na já mencionada “Justificativa para a escolha do imóvel”, anexa ao Despacho 1, nos seguintes termos:

(...) Ademais, **relativo ao valor do imóvel, entendemos que a pesquisa mercadológica, não levou em consideração a necessidade de acessibilidade (tendo em vista que alguns dos imóveis apresentados na pesquisa possuem inclusive escadas), tampouco a metragem mínima para instalação do Departamento.** Por oportuno, destaque-se que o proprietário do imóvel não possui vínculo com a Administração (conforme certidão em anexo) o que esvazia qualquer alegação para além das justificativas técnicas que ora se apresentam.

De todo modo, diante da divergência entre o valor apurado no Laudo de Avaliação, os valores apurados em pesquisa de preço pela Unidade Demandante, e o valor da Proposta do pretendido locatário, sugere-se, para o prosseguimento do feito, que sejam os autos encaminhados à Secretaria da Fazenda para que esta se manifeste quanto a adequação do preço ofertado, em relação ao preço de mercado, tomando em consideração os requisitos da pretendida contratação e as peculiaridades do imóvel selecionado, apontadas pela Unidade demandante na “Justificativa para a escolha do imóvel.”.

Ademais, sugere-se a remessa dos autos à STDA/SSLICOM/Supervisão de Mercado para, se de acordo, confirmação da pesquisa de mercado realizada pela Unidade Demandante.

Adequação orçamentária

Avançando acerca dos documentos listados no adrede referido art. 72 da NLL, destaque para a indicação da dotação orçamentária pela qual correrão as despesas da pretensa contratação no TR (art. 72, IV, c/c art. 6º, XXIII, “j”, da NLL), o que significa que a Administração deve fazer constar no referido documento a adequação orçamentária da contratação almejada.

Além disso, o *caput* do art. 18 determina que a etapa de planejamento da licitação deve guardar conformidade com as leis orçamentárias, de modo a evitar a atuação desvirtuada das diretrizes de planejamento, estabelecendo como obrigação pertencente à fase de planejamento a garantia de que o ente público disponha, no seu orçamento, de previsão do montante compatível com as futuras obrigações.

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

A rigor, o que se busca é evitar contratações irresponsáveis e o inadimplemento contratual da Administração Pública. A título de reforço, merece destaque o art. 150, da Lei nº 14.133/21, aqui coligido:

Art. 150. Nenhuma contratação será feita sem a caracterização adequada de seu objeto e **sem a indicação dos créditos orçamentários** para pagamento das parcelas contratuais vincendas no exercício em que for realizada a contratação, sob pena de nulidade do ato e de responsabilização de quem lhe tiver dado causa. (Grifo nosso)

O documento de solicitação de compra / serviço ("SIGDEIN", no Município de JF) cumpre, dentre outras funções, a de indicar as dotações orçamentárias pelas quais correrão as despesas da futura contratação. Além disso, presta-se a declarar a disponibilidade financeira e orçamentária para a execução da despesa, conforme arts. 16 e 17 da Lei Complementar nº 101/00.

No vertente caso, as informações orçamentárias estão consignadas no item 6.2 do TR:

6.2. A despesa com o objeto em questão correrá à conta da seguinte **dotação orçamentária: 04.122.0007.2004.0000.**

6.2.1. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento. (Grifo nosso)

Observa-se não constar nos autos, todavia, Declaração de Disponibilidade Orçamentária e Financeira nem SIGDEIN, devendo ser o feito instruído, portanto, com os referidos documentos para prosseguimento.

2.4.3- Parecer técnico

Retornando às exigências do antedito art. 72, o inciso III deste prevê a necessidade de parecer técnico acerca do objeto a ser contratado, que figura como mais um compromisso da Lei nº 14.133/21 com o dever de planejamento. Decerto, tal obrigação deve estar atrelada à complexidade do objeto almejado, não sendo obrigatória a elaboração de documento técnico quando o objeto da contratação não for, como parece ser o caso dos autos, dotado de circunstâncias especiais que o caracterizem como inusual.

Demais disso, no caso sob enfoque, encontra-se presente nos autos, como já dito, Laudo de Avaliação de Imóvel, anexo ao Despacho Inicial.

2.4.4- Exigências mínimas para contratação com o Poder Público

A Lei nº 14.133/21 elenca, ainda, determinadas exigências mínimas a serem observadas pelos interessados em contratar com o Poder Público, estando esses requisitos (basicamente, de regularidade fiscal e trabalhista do particular) alocados no art. 63, IV, e arts. 66, 67, 68, 69, e 90, § 4º, do citado diploma.

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

O objetivo do elenco de exigências mínimas a serem cumpridas pelos licitantes/contratados é resguardar a idoneidade das propostas apresentadas e, por conseguinte, a exequibilidade do objeto do ajuste a ser firmado pela Administração Pública. Importa anotar que tais exigências também devem ser perquiridas em contratações diretas realizadas pela Administração Pública nos procedimentos de dispensa e inexigibilidade de licitação.

Vale dizer que é dever do contratado 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. Assim, incumbirá à Administração Pública fiscalizar o fiel cumprimento desta obrigação.

No caso em tela, antes do prosseguimento do feito, este deverá ser instruído com os documentos arrolados nos citados dispositivos legais (comprobatórios da regularidade fiscal e trabalhista do contratado).

2.4.5- Da motivação da contratação

Muito embora não exista propriamente competição no processo de contratação direta, quando a lei admite a escolha do particular a ser contratado, é evidente que tal seleção não pode ser arbitrária e desprovida de justificativa condizente, razão pela qual o art. 72, VI, da NLL determina que sejam demonstradas as razões de escolha do contratado, que deve ser feita levando-se em consideração parâmetros racionais, razoáveis e compatíveis com os princípios norteadores da atividade administrativa.

A obrigação ora tratada decorre do princípio da motivação, expressamente previsto no art. 5º da Lei nº 14.133/21, que exige que a administração Pública indique os fundamentos de fato e de direito de suas decisões. A bem da verdade, toda decisão administrativa requer justificativa condizente.

No presente caso, a motivação da aventada contratação está consignada nos já mencionados elementos de informação que integram o processo em exame, em especial na “Justificativa para a escolha do imóvel”, já anteriormente mencionada.

2.5- Da divulgação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas

Voltando ao art. 72 da NLL, seu parágrafo único cuida da conferência de publicidade ao procedimento de contratação direta, a exemplo do que já fazia o art. 26 da Lei nº 8.666/93, com a diferença de que, enquanto anteriormente exigia-se que a publicidade se desse no “Diário Oficial” (o que, a rigor, gerava uma publicidade formal, mas não necessariamente material), na Nova Lei a publicação do procedimento deve ocorrer em “sítio eletrônico”, que, de acordo com o art. 174, §2º, III, é o Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP.

Logo, compete ao gestor, no presente caso, realizar a publicidade do ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato no PNCP (sem prejuízo de sua divulgação também ocorrer no Diário Oficial Eletrônico do Município

de Juiz de Fora), no qual também deverá ser divulgado, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da assinatura, o contrato eventualmente firmado, a teor do art. 94, II, da Lei nº 14.133/21.

Como já anteriormente referenciado, é sabido que, apesar de ausente, no procedimento de contratação decorrente da dispensa ou inexigibilidade de licitação, a competitividade, aludidas contratações devem obedecer às demais regras formais e procedimentais da Lei nº 14.133/21.

2.6- Minuta do Contrato. Incidência, também (e principalmente, na verdade), da Lei de Locações. Prazo de vigência condizente com o porte da contratação

Já caminhando para a conclusão, cumpre registrar que o último documento ainda faltante no procedimento em questão é a minuta de contrato de locação a ser firmado entre as partes, exigência, *mutatis mutandis*, dos arts. 18, VI, e 25 da Lei nº 14.133/21, abaixo transcritos:

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

(...)

VI - a elaboração de **minuta de contrato**, quando necessária, que constará obrigatoriamente como anexo do edital de licitação; (...) (Grifo nosso)

Art. 25. O edital deverá conter o objeto da licitação e as regras relativas à convocação, ao julgamento, à habilitação, aos recursos e às penalidades da licitação, à fiscalização e à gestão do contrato, à entrega do objeto e às condições de pagamento.

§ 1º Sempre que o objeto permitir, a Administração adotará minutas padronizadas de edital e de contrato com cláusulas uniformes.

(...)

§ 3º Todos os elementos do edital, incluídos **minuta de contrato**, termos de referência, anteprojeto, projetos e outros anexos, deverão ser divulgados em sítio eletrônico oficial na mesma data de divulgação do edital, sem necessidade de registro ou de identificação para acesso. (Grifo nosso)

Anote-se, nesse particular, que, tomando por base contratos de locação anteriores celebrados pelo Município, a locação em questão será regida também – principalmente, na verdade – pela Lei Federal nº 8.245/91 (Lei de Locações), o que, ademais, é plenamente admitido, já que, a rigor, apesar de celebrado pela Administração Pública, está-se a falar, em verdade, de um contrato *privado* da Administração, eminentemente regido, portanto, pelas normas de direito privado, na esteira do que dispõe a própria Lei nº 14.133/21, em seu art. 89, abaixo transcrito:

Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e **a eles serão aplicados**, supletivamente, os princípios da

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

teoria geral dos contratos e as **disposições de direito privado**. (Grifo nosso)

Nesse quadro, apresenta-se, anexa, a título de colaboração, minuta de contrato de locação, a ser preenchido, obviamente, pela SG com os dados faltantes.

2.7- Da responsabilidade do agente público nas contratações diretas

Por derradeiro, insta ressaltar que nos casos de contratação direta (seja por dispensa ou inexigibilidade de licitação), o agente público responsável e o contratado serão solidariamente responsáveis por eventuais danos causados à Administração Pública, caso constatado que a contratação tenha ocorrido mediante dolo, fraude ou erro grosseiro, consoante art. 73 da Lei nº 14.133/21².

III. CONCLUSÃO

1) Repisando, então, o que dito ao longo deste parecer, entende-se que, no caso em foco, **há, aqui, subsunção do caso à norma prevista no art. 74, V, da Nova Lei de Licitações** – segundo o qual é admissível a **inexigibilidade** de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha – **estando o processo em exame, no geral, suficientemente instruído, de acordo com as exigências da lei**.

2) **Para, de todo modo, que a contratação possa, de fato, se concretizar de forma juridicamente válida, entende-se necessário que, antes, sejam adotadas as seguintes providências:**

- i. **instrução do feito, pela Unidade Requisitante**, com os seguintes elementos de informação:
 - a) declaração de autorização de contratação direta;
 - b) declaração de disponibilidade orçamentária e financeira;
 - c) certidões de habilitação da pretensa contratada;
 - d) SIGDEIN;
- ii. **manifestação, pela Secretaria da Fazenda, quanto à adequação do preço de locação ofertado pelo pretenso locador**, em relação ao preço de mercado, tomando em consideração os requisitos da pretendida contratação e as peculiaridades do imóvel selecionado;

3) **Exauridas as providências acima, sugere-se, na sequência:**

- a) **remessa do feito à STDA/SSLICOM, para: a.1) se de acordo, aprovação da pesquisa de mercado apresentada pela SG; a.2) efetivação das medidas elencadas nos já citados arts.**

² Art. 73. Na hipótese de contratação direta indevida ocorrida com dolo, fraude ou erro grosseiro, o contratado e o agente público responsável responderão solidariamente pelo dano causado ao erário, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

72, p. único, e 94, II, da NLL³, ficando a Unidade Requisitante, na sequência, encarregada da fiscalização da execução contratual, nos termos do art. 117 da NLL;

- b) assinatura do contrato pelas partes;
- c) remessa do feito ao STDA/SSADM/DGDA, para publicação do extrato do contrato nos atos do governo da pjf e, se necessário com auxílio da STDA/SSLICOM, no PNCP.

3) Salienta-se, por fim, que compete à PGM analisar a questão objeto da consulta sob o prisma **estritamente jurídico**, não lhe sendo admitido adentrar em aspectos relativos à conveniência/oportunidade da prática dos atos administrativos – que estão reservados à esfera discricionária do administrador público – tampouco deliberar sobre aspectos de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira (notadamente valores estimados de eventual contratação), tal como consignado, outrossim, no Enunciado nº 7 do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União (AGU⁴), possuindo o parecer jurídico, como sabido, **natureza opinativa** e, portanto, não vinculativa para o gestor público.

É o parecer.

Em 05/11/2023

Gustavo Andrade Dantas
Procurador Municipal
Matrícula nº 39989204 – OAB-MG nº 102.520
PGM/DEPLIC – Gerente

Aline Ramos Carrão
Assessora
PGM/DEPLIC

³ Art. 72. (...) Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser **divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial**.

Art. 94. A **divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)** é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos seguintes prazos, contados da data de sua assinatura:

I - 20 (vinte) dias úteis, no caso de licitação;

II - **10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta**.

4A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento.

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, O MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA (LOCATÁRIO), COM INTERVENIÊNCIA DA SECRETARIA DE GOVERNO (SG) E DA SECRETARIA DA FAZENDA (SF), E, DE OUTRO, _____ (LOCADORA)

O **MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Brasil, nº 2001, 9º andar, Centro, nesta cidade, CNPJ nº 18.338.178/0001-02, denominado **MUNICÍPIO (LOCATÁRIO)**, neste ato representado, por delegação de competência da Sra. Prefeita, nos termos do Decreto nº 12.406/15, pela **Secretária de Governo, Sra. Maria Aparecida Louzada**, com interveniência da própria **Secretaria de Governo (SG)**, por sua Secretária, supra nominada, e da **Secretaria da Fazenda**, por sua Secretária, **Sra. Fernanda Finotti Cordeiro**, de um lado e, de outro lado, _____, denominado(a) **LOCADOR(A)**, _____, considerando os elementos de informação que integram o processo administrativo eletrônico nº 15.328/23, resolvem, com fulcro nas disposições legais pertinentes, notadamente da Lei Federal nº 8.245/91 (Lei de Locações) e, subsidiariamente, da Lei Federal nº 14.133/21, celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as seguintes cláusulas e condições que, reciprocamente, outorgam:

CLÁUSULA PRIMEIRA
Do objeto e da finalidade da locação

1.1- O presente instrumento tem por objeto a locação, pelo Município (Locatário), do imóvel comercial (contendo galpão) de propriedade do(a) Locador(a), situado na Rua _____, CEP _____, nesta cidade de Juiz de Fora – MG, com _____ m², objeto da matrícula nº _____, do Cartório do ____º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Juiz de Fora – MG, e da inscrição imobiliária _____, da Prefeitura de Juiz de Fora.

1.2- A locação de que trata o presente instrumento tem por finalidade a implantação, no Bairro São Pedro, nesta cidade, de unidade do Departamento de Informação Geral e Atendimento (DIGA), órgão da Secretaria de Governo (SG).

1.3- São parte integrante deste Contrato os seguintes documentos, devidamente rubricados pelas partes:

- a) Termo de Entrega das Chaves para Início da Locação (Anexo I);
- b) Descrição da área locada e sua metragem (Anexo II).

CLÁUSULA SEGUNDA
Da vigência

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

2.1- O prazo inicial de vigência do presente Contrato é de 12 (doze) meses, a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, mediante acordo por escrito entre as partes, com base na legislação aplicável à espécie (notadamente Lei nº 8.245/91 – Lei de Locações).

2.2- Havendo a renovação do prazo de Locação, o(a) Locador(a) poderá, a seu exclusivo critério, aplicar o índice de reajuste previsto neste Contrato ou, ainda, rever as condições e preço da locação, para ajustá-lo às práticas do mercado.

2.3- A entrega do imóvel ao Município/Locatário será realizada e formalizada através do Termo de Entrega das Chaves para Início da Locação (Anexo I) e fará parte integrante deste Contrato.

2.4- Caso o Município/Locatário permaneça no imóvel, após o término do prazo de vigência contratual, sem que tenha sido acordada a sua prorrogação, este responsabilizar-se-á, enquanto estiver na posse do mesmo, pelo pagamento do aluguel mensal e encargos, que serão reajustados conforme previsto na Cláusula Quinta deste Contrato, ficando certo que só se dará por findo o Contrato, com a conseqüente entrega e aceitação das chaves do imóvel, através do Termo de Vistoria Final e Devolução de Chaves.

CLÁUSULA TERCEIRA

Da destinação do imóvel

3.1- O imóvel locado é destinado exclusivamente ao uso não-residencial, obrigando-se o Município/Locatário a utilizá-lo tão somente para as instalações e/ou prestação de serviços definidas na Cláusula Primeira deste instrumento, sendo vedada a alteração desta finalidade, sem prévio consentimento expresso do(a) Locador(a).

3.2- O desvio de finalidade no uso do imóvel pelo Município/Locatário, sem a devida anuência da Locadora, configura infração grave e ensejará a rescisão deste Contrato, bem como aplicação das penalidades previstas, independentemente de notificação ou comunicação.

CLÁUSULA QUARTA

Do aluguel

4.1- O aluguel mensal ora pactuado é de R\$ _____ (_____).

4.1.1- As despesas decorrentes do presente Contrato serão empenhadas e custeadas à conta da seguinte dotação orçamentária: _____.

4.2- O aluguel, acima estipulado, será pago pelo Município/Locatário ao(à) Locador(a) em moeda corrente nacional, até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido, mediante o envio, pelo(a) Locador(a) ao Município/Locatário, do respectivo documento de cobrança.

4.3- O eventual não recebimento do referido documento de cobrança até a data do vencimento do aluguel não isentará o Município/Locatário do pagamento de juros e multa em

caso de atraso, ficando ainda responsável pela devida notificação ao(à) Locador(a) quando do não recebimento da cobrança, bem como pela sua devida regularização, salvo se disposto em contrário por liberalidade do(a) Locador(a).

4.4- Ultrapassado o prazo de pagamento do aluguel, a importância devida será corrigida monetariamente, desde o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido, pela variação do IGP-M no período, arcando ainda o Município/Locatário com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento) sobre o total do débito.

4.5- Em caso de cobrança judicial, ao valor do débito, composto dos aluguéis vencidos, encargos, correção monetária, multas e juros do período inadimplente, será acrescida a importância equivalente a 20% (vinte por cento), a título de honorários advocatícios.

4.6- A eventual tolerância do(a) Locador(a) no atraso do pagamento do aluguel e/ou encargos deverá ser interpretada como mera liberalidade, vedado, em qualquer hipótese, ser interpretada como novação.

CLÁUSULA QUINTA

Do reajuste e da repactuação do aluguel

5.1- O aluguel mensal inicial, indicado na Cláusula Quarta deste Contrato, será corrigido de acordo com a variação anual do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), verificada após 12 (doze) meses da data do início da locação.

5.2- Sempre que futura legislação, ou ato oficial, permitir periodicidade de reajustamento do aluguel em menor espaço de tempo do que o pactuado na cláusula 5.1 supra, fica desde já acertado, de pleno direito, que independentemente de aviso ou notificação, os reajustes passarão a ser efetuados na menor periodicidade permitida pelo novo ordenamento legal, ou ainda, se o novo ordenamento não estabelecer qualquer periodicidade, o reajustamento do aluguel será mensal.

5.3- Na hipótese de extinção do IGP-M/FGV, para a correção dos valores previstos neste contrato será utilizado o índice que o substituir na Fundação Getúlio Vargas ou, ainda, aquele adotado pelas partes, de comum acordo, entre os disponíveis no mercado e que melhor reflita a inflação do período.

5.4- As partes concordam desde já que o aluguel pactuado no item 4.1 não será reduzido em virtude do índice de reajuste. Isto é, caso o índice de reajuste acumulado no período de 12 (doze) meses se tornar negativo, será mantido o último valor de aluguel pago pelo Município/Locatário.

CLÁUSULA SEXTA

Dos encargos

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

6.1- Além do aluguel mensal, caberá ao Município/Locatário o pagamento, ao(à) Locador(a), ou a quem este(a) determinar, das despesas ordinárias referentes à utilização do imóvel, bem como o rateio das despesas de condomínio, quando aplicável.

6.2- O pagamento de eventuais despesas referentes à conservação e à manutenção do imóvel será objeto de deliberação entre as partes, tomando por base o disposto no art. 23, §º, da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações).

6.3- O(a) Locador(a) poderá cobrar o valor referente aos encargos juntamente com o aluguel.

6.4- O Município/Locatário deverá apresentar ao(à) Locador(a) os comprovantes de quitação dos encargos acima relacionados, sempre que por esta solicitado.

CLÁUSULA SÉTIMA

Das obrigações do Município/Locatário

7.1- Durante o prazo de vigência do presente instrumento e sem prejuízo das demais obrigações aqui previstas, o Município/Locatário obriga-se a:

- a) dar ao imóvel locado a destinação prevista neste instrumento;
- b) assinar o Termo de Entrega das Chaves para Início da Locação (Anexo I);
- c) submeter os projetos de instalações e obras que pretenda realizar no imóvel, às suas expensas, à aprovação do(a) Locador(a);
- d) manter o imóvel locado em bom estado de conservação, com todas as suas instalações e aparelhos elétricos, hidráulicos, de refrigeração, de exaustão e outros, em bom estado de funcionamento, salvo desgaste de uso normal;
- e) não instalar no imóvel objeto da locação qualquer equipamento capaz de pôr em risco a segurança e a estrutura da edificação, bem como a segurança de pessoas que a ocupem ou nela transitem;
- f) cientificar ao(à) Locador(a), imediatamente, do recebimento de qualquer notificação, intimação, recomendação ou exigência que lhe for apresentada pelo Poder Público, desde que tal notificação ou outro ato do Poder Público tenha relação com o imóvel ou com as disposições contratuais da locação;
- g) cumprir e fazer cumprir, por seus funcionários e usuários, no que se aplica ao imóvel, as resoluções e normas regulamentares baixadas pela Administração que, a qualquer tempo, poderão ser alteradas pelo(a) Locador(a), desde que não alterem os direitos do Município/Locatário decorrentes deste Contrato;

- h) permitir a vistoria do imóvel pelo(a) Locador(a), sempre que este(a) entender necessário, em horário comercial e mediante prévio aviso por escrito e com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, a fim de certificar-se do seu estado de conservação;
- i) comunicar ao(à) Locador(a), por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias do término do prazo de locação, a data prevista para a desocupação do imóvel, permitindo a realização de vistoria, sob pena de responsabilidade;
- j) salvo desgaste natural decorrente do uso do imóvel, devolvê-lo, finda a locação, em perfeito estado de conservação e uso, tal qual o recebeu, com todas as suas instalações, equipamentos, aparelhos, partes integrantes, pertences e acessórios em boas condições, efetuando, se necessário, nova pintura e eventuais reparos;
- k) obter, às suas custas, autorizações e alvarás eventualmente necessários para o exercício das atividades que pretenda realizar no imóvel, responsabilizando-se por todas as consequências decorrentes da prática dessas atividades;
- l) O pagamento dos impostos e taxas, bem como a contratação e o pagamento de seguro complementar contra fogo, ficam a cargo do Locatário, seguro este que terá como único beneficiário o LOCADOR. Em virtude dessa obrigação, o LOCATÁRIO obriga-se a providenciar a contratação de seguro, que terá vigência durante o prazo de duração desse contrato, cuja cobertura abranja incêndios, explosões, danos advindos de inundação, ventos e tempestades. Outrossim, obriga-se o LOCATÁRIO a manter seguro contra acidentes e incêndio cobrindo toda a área locada, conforme o disposto no item 1.1 do presente Contrato, e responsabilizar-se civilmente por danos materiais, pessoais e danos indiretos, na hipótese de qualquer sinistro que venha a ocorrer contra terceiros, em decorrência da implantação de seu sistema ou do exercício de suas atividades na área objeto da presente locação, desde que comprovada sua exclusiva culpa ou dolo, figurando, nesta apólice, como único beneficiário, o LOCADOR. Para efeito dos valores contratados perante empresa de seguros, idônea, prevalecerá o valor do imóvel locado, apurado no mercado imobiliário local.

CLÁUSULA OITAVA

Das obrigações do(a) Locador(a)

8.1- Durante o prazo de vigência do presente instrumento e sem prejuízo das demais obrigações aqui previstas, o(a) Locador(a) obriga-se a:

- a) fiscalizar o cumprimento do presente contrato pelo Município/Locatário;
- b) verificar, continuamente, o bom funcionamento das instalações, equipamentos, aparelhos, partes integrantes, pertences e acessórios do imóvel locado, para que sirvam aos fins a que se destinam.

CLÁUSULA NONA

Das condições gerais de locação

9.1- A locação prevista neste Contrato submeter-se-á, ainda, às condições estipuladas nesta Cláusula, a saber:

- a) o imóvel será entregue ao Município/Locatário nas condições verificadas entre as partes, cabendo àquele executar, às suas expensas, as obras de instalação e de decoração de seu interesse;
- b) o Município/Locatário não poderá usar o imóvel para atividades em desacordo com a sua destinação e fim previstos neste contrato, ou para o exercício de atividade, instalação de aparelho ou depósito de objeto ou substância, mesmo por curto período de tempo, capaz de causar perigo, dano, incêndio ou ameaça à solidez e segurança do prédio ou que cause incômodo aos demais, salvo com autorização expressa do(a) Locador(a);
- c) o Município/Locatário não poderá decorar as faces externas das paredes, portas ou esquadrias do imóvel e não poderá substituí-las por outras em hipótese alguma, sendo que os vidros e janelas deverão ser substituídos, em caso de quebra pelo Município/Locatário, preferencialmente por outros idênticos aos originalmente instalados, de igual tonalidade, cor, forma e espessura;
- d) o Município/Locatário não poderá realizar obras ou benfeitorias no imóvel, qualquer que seja a sua natureza, sem prévia autorização do(a) Locador(a), as quais, uma vez autorizadas, ficarão a ele incorporadas e pertencendo do(a) Locador(a). Tais obras e benfeitorias, excluindo-se aqui as necessárias e úteis (art. 1.219 do Código Civil), não conferirão ao Município/Locatário o direito a qualquer indenização ou a retenção do imóvel quando finda ou rescindida a locação, obrigando-se ainda este a desfazer ou retirar tais benfeitorias se assim o desejar o(a) Locador(a), repondo o imóvel no estado em que o houver recebido;
- e) o Município/Locatário, bem como os seus funcionários e terceiros que freqüentarem o imóvel, ficam obrigados a respeitar os horários de funcionamento da edificação, as normas de segurança e as de controle de entrada de pessoas, as de prevenções contra incêndio, atentados e demais disposições similares constantes das normas regulamentares respectivas;
- f) o Município/Locatário deverá cumprir e respeitar, rigorosamente, os horários e locais de carga e de descarga de bens ou mercadorias e, ainda, os locais, vasilhames, embalagens e horários de coleta, depósito de destinação de lixo, detritos, resíduos e semelhantes;
- g) no caso do imóvel apresentar alguma irregularidade, o Município/Locatário fica ciente que deverá comunicar ao(a) Locador(a), por escrito, no prazo de 30

(trinta) dias a contar da constatação da irregularidade, sob pena de presumir-se que o imóvel encontrava-se, seja no ato da locação, seja durante sua vigência, sem qualquer irregularidade;

- h) o Município/Locatário não poderá permitir o acesso de pessoas estranhas à prestação do serviço na área locada, sob pena de infração contratual e rescisão imediata do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA **Da cláusula penal**

10.1- Sem prejuízo do estipulado em cláusulas anteriores, a parte que infringir qualquer das disposições previstas neste instrumento ficará sujeita ao pagamento de multa compensatória, equivalente a 3 (três) meses de aluguel vigente à época da infração.

10.2- O pagamento das multas e penalidades previstas nas cláusulas acima não eximirá o Município/Locatário de ressarcir os danos que, porventura, vier a causar no imóvel.

10.3- O pagamento da multa prevista nesta cláusula não exime o Município/Locatário do pagamento de perdas e danos, caso o prejuízo experimentado pelo(a) Locador(a) seja superior ao valor da multa acima estabelecida.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA **Da rescisão**

11.1- Este contrato, sem prejuízo das multas e sanções pactuadas nas Cláusulas anteriores, ficará rescindido, nos seguintes casos:

- a) se o Município/Locatário deixar de pagar o aluguel e demais encargos da locação em seus vencimentos, depois de notificado pelo(a) Locador(a) para saldar seu débito com os acréscimos legais e contratuais;
- b) se o Município/Locatário ceder ou sublocar a terceiros os direitos e obrigações deste contrato sem prévio consentimento, por escrito, do(a) Locador(a);
- c) se o Município/Locatário infringir obrigações legais ou descumprir quaisquer das cláusulas do presente contrato ou as normas internas do imóvel, depois de advertida por escrito;
- d) se o imóvel for desapropriado, hipótese em que nenhuma indenização será devida ao Município/Locatário por parte do(a) Locador(a) e tampouco serão exigíveis multas, cabendo àquele o direito de reclamar o que entender de seu direito junto ao Poder Expropriante;
- e) se ocorrer a venda judicial do imóvel;

- f) em caso de necessidade de realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do Município/Locatário no imóvel ou, podendo, este se recuse a consenti-las;
- g) se o Município/Locatário abandonar o imóvel, hipótese em que o Locador(a) fica desde já autorizado a ocupá-lo, independentemente de ação própria, sem qualquer outra formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas contratuais e/ou disposições legais deste Contrato;
- h) em caso de incêndio total ou parcial do imóvel locado, ficando a rescisão a critério exclusivo do Município/Locatário, o qual deverá manifestar seu desinteresse na continuidade da locação, no prazo de 15 (quinze) dias úteis após a ocorrência do fato;

11.2- Ressalvados os casos inerentes a determinações do Poder Público, mencionados no item 11.1, a rescisão do Contrato operar-se-á independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

11.3- A rescisão antecipada deste contrato poderá também se dar por interesse de qualquer das partes, a qualquer tempo, mediante aviso escrito com antecedência de 90 (noventa) dias.

11.4- Caso a intenção da rescisão parta do(a) Locador(a), deverá ser concedido ao Município/Locatário prazo razoável, não inferior a 06 (seis) meses, para desmobilização e desocupação do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Da suspensão do contrato

12.1- A vigência do presente Contrato ficará suspensa durante o prazo necessário para a execução de obras de reparo do imóvel, se este vier a ser atingido por sinistro. Durante este período não serão devidos aluguéis e encargos, desde que o sinistro não tenha sido ocasionado por dolo ou culpa do Município/Locatário, caso em que esta responderá, além dos encargos da locação acima mencionados, pelos prejuízos causados.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Da alienação do imóvel locado

13.1- O(a) Locador(a) poderá, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste Contrato, alienar o imóvel locado e, conseqüentemente, ceder os direitos decorrentes deste instrumento, assistindo ao Município/Locatário direito de preferência na aquisição do imóvel, em igualdade de condições com terceiros, direito este que deve ser exercido através de manifestação inequívoca do Município/Locatário, no prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca que lhe deve ser dada

pelo Locador(a), nos termos das disposições legais correlatas, notadamente arts. 27 e 28 da Lei Federal nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

Das disposições finais

14.1- As partes contratantes se submetem, ainda, às seguintes normas gerais:

- a) o Município/Locatário não poderá ceder ou transferir os direitos e obrigações deste Contrato, nem sublocar ou emprestar o imóvel a terceiros, salvo prévia e expressa autorização do(a) Locador(a);
- b) o(a) Locador(a) poderá ceder ou caucionar, ou de qualquer outra forma gravar, os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, desde que não haja qualquer alteração das Cláusulas e Condições ora pactuadas;
- c) o presente Contrato obriga as partes e seus sucessores a qualquer título;
- d) as partes declaram, sob as penas da lei, que os procuradores e/ou representantes legais abaixo subscritos encontram-se devidamente constituídos na forma dos respectivos instrumentos normativos, estatutos e/ou contratos sociais, com poderes para assumir as obrigações ora contraídas;
- e) em todas as questões relativas ao Contrato, Locador(a) e Município/Locatário agirão como contratantes independentes, nenhuma das partes podendo, perante qualquer autoridade, assumir ou criar qualquer obrigação, expressa ou implícita, em nome da outra parte, nem representá-la como agente, funcionário, representante ou qualquer outra função;
- f) o(a) Locador(a) não tem qualquer responsabilidade por dívidas e obrigações contraídas pelo Município/Locatário, não podendo este ou terceiros utilizar-se deste Contrato ou de qualquer outra razão para pleitear indenizações ou reembolsos;
- g) as cláusulas deste contrato consolidam o completo entendimento das partes e prevalecem sobre quaisquer entendimentos firmados anteriormente a respeito do objeto desta contratação;
- h) todas as notificações relativas a este Contrato somente serão válidas se enviadas por escrito e acompanhadas de confirmação de recebimento, para, no caso de documento físico, os endereços abaixo:

i. Do(a) Locador(a): _____;

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103

- ii. Do(a) Município/Locatário: Secretaria de Governo – Av. Brasil, nº 2001 / 9º andar - Centro - CEP: 36060-010 — Juiz de Fora – MG;
- i) qualquer alteração contratual deverá ser feita através de Termo Aditivo, devidamente assinado pelos representantes legais das partes;
- j) no caso de qualquer das cláusulas deste contrato ser considerada inválida ou sem eficácia, permanecerão em vigor todas as demais;
- k) este contrato vincula as partes, seus herdeiros, sucessores e cessionários a qualquer título;
- l) o presente contrato reger-se-á pelas disposições da Lei Federal nº 8245/91 (Lei de Locações), aplicando-se, no que esta for omissa, as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil, e, ainda, da Lei Federal nº 8.666/63.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Do foro

15.1- Fica eleito o foro da situação do imóvel, ou seja, da Comarca de Juiz de Fora — MG, para dirimir todas as questões oriundas deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ficando ainda autorizado o registro deste Contrato no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos competentes.

E, por estarem de acordo, firmam o presente instrumento feito em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, para que produza seus regulares efeitos.

Juiz de Fora,

MARIA APARECIDA LOUZADA

Secretária de Governo

Pelo Município de Juiz de Fora – Locatário (por delegação de competência, nos termos do Decreto nº 12.406/15) e como Interviente

FERNANDA FINOTTI CORTDEIRO

Secretária da Fazenda - Interviente

Locador(a)

Testemunhas:

1- Nome:

2- Nome:

CPF:

CPF:

Processo administrativo eletrônico nº 15.328/2023

Procuradoria Geral do Município

Departamento de Procuradoria Consultiva

Av. Brasil, 2001 / 1º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel: (32) 3690-7253 - Fax: (32) 3690-7103



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: A28B-EE29-93FB-819B

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



GUSTAVO ANDRADE DANTAS (CPF 060.XXX.XXX-43) em 05/11/2023 15:23:15 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



ALINE RAMOS CARRÃO (CPF 080.XXX.XXX-77) em 06/11/2023 08:12:30 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

<https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/A28B-EE29-93FB-819B>