

Proc. Administrativo 24- 3.247/2024

De: Gustavo D. - PGM - DEPLIC

Para: PGM - GAB - Gabinete da Procuradoria Geral do Município - A/C Fernanda B.

Data: 18/04/2024 às 09:37:37

Setores (CC):

PGM - GAB, PROCON - DEIN

Setores envolvidos:

PGM - GAB, PROCON, PROCON - DEIN, PROCON - DEIN - SSSEEOF, PROCON - DAPI, PGM - DEPLIC - PJ, SF - SSUF - DCPI, PGM - DEPLIC, PGM - PROC, SF - SSUF - DCPI - SDABPI

Locação de Imóvel para ampliação física do PROCON/JF

Sra. Assessora - Prezada Dra. [Fernanda Meireles Baumgratz - PGM - GAB](#),

Com parecer anexo (substancial colaboração da Assessora [Aline Ramos Carrão - PGM - DEPLIC - PJ](#), a quem externo, aqui, meu agradecimento), para, por gentileza, remessa sucessiva dos autos: i) ao Sr. PGM, Dr. [Marcus Motta Monteiro de Carvalho - PGM - GAB](#), para, se de acordo, ratificação do parecer; ii) ao Sr. [Guilherme Garcia Mota - PROCON - DEIN](#) (consulente - Desp. 20), para ciência do parecer e adoção das providências nele indicadas, visando ao regular sequenciamento do processo.

Att

—
Gustavo Andrade Dantas
Procurador Municipal
Matrícula 39989204
OAB-MG nº 102.520

Anexos:

p_3_247_24_inex_74_V_locacao_imovel_PROCON.doc

p_3_247_24_inex_74_V_locacao_imovel_PROCON.pdf

PARECER JURÍDICO

Referências: Processo Administrativo nº 3.247/24.

Assunto: Locação de imóvel para ampliação física do PROCON/JF. Possível inexigibilidade de licitação. Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. Análise.

I. RELATÓRIO

O presente processo, cujo assunto se infere da epígrafe, foi encaminhado ao PGM/DEPLIC (Desps. 12 e 13, e, posteriormente, Desp. 20) para análise acerca da viabilidade da locação de imóvel para ampliação física da sede do PROCON/JF, 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 Licitações – NLL).

Encontra-se o processo instruído, principalmente, com:

- a. Documento de Formalização da Demanda (Documento 2.853/2024, anexo ao Despacho Inicial);
- b. Estudo Técnico Preliminar (Despacho 2);
- c. Termo de Referência (Despacho 4);
- d. SIGDEIN (Despacho 5);
- e. Autorização para a contratação direta (Despacho 6);
- f. Justificativa para a contratação (Despacho 6);
- g. Declaração de disponibilidade orçamentária e financeira (Despacho 7);
- h. Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos (Despacho 8);
- i. Justificativa quanto a singularidade do imóvel (Despacho 8);
- j. Proposta para a locação (Despacho 9);
- k. Estimativa da despesa e justificativa de preço (Despacho 9);
- l. Laudo de avaliação de imóvel (Despacho 19);
- m. Autorização do Comitê Gestor de Contratos e Convênios (Documento 2.856/2024, anexo à Nota Interna de 20/03/2024);
- n. Registro do imóvel a ser locado (Nota Interna de 20/03/2024);
- o. Documentação habilitatória em nome de “BIG BEN ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.” (Nota Interna de 20/03/2024);

Do Termo de Referência (TR), anexo ao Despacho 4, extrai-se os seguintes elementos informativos:

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – ENTE REQUISITANTE:

1.1 – Agência de Proteção e Defesa do Consumidor – PROCON/JF.

2 – OBJETO:

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 – Constitui objeto do presente Termo de Referência a **locação de 01 imóvel situado na Avenida Presidente Itamar Franco, nº 996, Centro, Juiz de Fora/MG, CEP 36010-021, com fulcro no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21.**

3 – JUSTIFICATIVA:

3.1 – Desde a data de 16 de maio de 2005, a sede da Agência de Proteção e Defesa do Consumidor – Procon/JF encontra-se instalada em imóvel cedido pelo Município, localizado à Avenida Presidente Itamar Franco, nº 992, Centro, Juiz de Fora/MG.

3.2 – No decorrer dos últimos anos, esta autarquia teve exponencial crescimento referente ao número de estagiários, servidores e terceirizados, bem como das ações desenvolvidas por seus departamentos, sendo identificada, portanto, a necessidade de ampliação do seu espaço físico pelo referido aumento de pessoal e, conseqüentemente, de atendimentos realizados.

3.3 – Cumpre salientar que, no ano de 2022, o volume de trabalho do Procon encontrava-se desenvolvido por uma equipe de 20 servidores e 06 terceirizados, todos com jornada de trabalho de 40 horas semanais, e, aproximadamente 60 estagiários, com carga horária média de 20 horas semanais, distribuídos nos turnos distribuídos nos turnos manhã e tarde.

3.4 – Em 2023, após celebração de termo aditivo ao contrato celebrado junto ao agente de integração desta Agência, o número de estagiários aumentou em 25%, passando para 80 (oitenta) estudantes, bem como o novo contrato de serviços terceirizados relacionados à área de recepção, para este ano, será celebrado com o preenchimento do dobro do número de postos, com o aumento de 06 (seis) para 12 (doze) funcionários, o que evidencia a expansão dos trabalhos.

3.5 – Registre-se que a referida equipe não atua, exclusivamente, no atendimento, mas também nas ações de fiscalização, de gestão, preventivas de educação, estudos e pesquisas, processos e ações administrativas inerentes ao funcionamento da agência, com uma média de circulação diária de quase 200 consumidores, somente no atendimento, e média de realização de 20 audiências por dia.

3.6 – Além das ações de atendimento ao consumidor, de fiscalização e de apuração das práticas infrativas, o Procon de Juiz de Fora vem investindo em ações preventivas de superendividamento, educação financeira, formação de fornecedores, projetos educacionais (Procon nas Escolas, Procon Itinerante, Procon Aqui), as quais demandam grande investimento das equipes, tanto na elaboração dos projetos, organização das ações, estudos, pesquisas e publicações, quanto no incremento da estrutura física de trabalho.

3.7 – De tudo quanto explicitado, a ampliação da estrutura física da Autarquia é medida que urge necessária para a melhor acomodação de todos os servidores, terceirizados e estagiários que nela atuam diariamente, ao passo em que permitirá maior conforto aos mais de 200 consumidores que vêm até a sede da agência buscando atendimento e a salvaguarda de seus direitos.

3.8 – Conforme verificado no levantamento de mercado realizado no estudo técnico preliminar da pretensa locação, foi encontrado um imóvel vizinho ao prédio sede do Procon, com parede contígua, sediado à avenida Presidente Itamar Franco, nº 996, o qual dispõe de, aproximadamente, 120m², com a sobreloja.

3.9 – Nesse sentido, para fins de ampliar o espaço físico necessário aos trabalhos desta Agência, mantendo-os todo na mesma sede, necessário o aluguel do imóvel em referência, devido às suas características de instalações e de

localização, para fins de readequação e expansão das instalações da Agência de Proteção e Defesa do Consumidor de Juiz de Fora.

3.10 – Diante do exposto, resta devidamente justificada a celebração de contrato de locação de imóvel pela modalidade de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21.

4 – AVALIAÇÃO DO CUSTO:

4.1 – Especificações e valores estimados:

Item	Quant.	Unidade	Código CATMAT /CATSER	Descrição do objeto	Valor Mensal	Valor Anual	Valor Global (48 meses)
01	48	Mensal	4316	Locação de 01 imóvel situado na Avenida Presidente Itamar Franco, nº 996, Centro, Juiz de Fora - MG - CEP 36010-021	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 144.000,00

Valor global: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais)

5 – RECURSO ORÇAMENTÁRIO E PREVISÃO FINANCEIRA:

5.1 – A despesa com o objeto em questão correrá à conta das dotações orçamentárias: Programa de Trabalho: 14.122.0007.2004.1003 e 14.122.0007.2004.0000; Fonte de recurso: 1759000000 e 1501009700; Natureza da Despesa: 33.90.39.10, com saldo disponível nas dotações para o exercício de 2024, mediante a devida previsão financeira.

(...)

12 – DA VIGÊNCIA:

12.1 – A vigência do contrato a ser celebrado será de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data de sua assinatura, com eficácia legal através da publicação do seu extrato, admitida a prorrogação, nos termos do art. 106 da Lei nº 14.133/21.

13 – RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO:

THIAGO AUGUSTO RIANI VIEIRA
SUPERVISÃO II DE SSSEEOF/DEIN/PROCON-JF

Aprovo o Termo de Referência.
Juiz de Fora, data da assinatura eletrônica.

TAINAH MOREIRA MARRAZZO DA COSTA
SUPERINTENDENTE PROCON/JF

(Grifo nosso)

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

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. 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 eminentemente técnico-administrativa.

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;

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 predito 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;

1

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

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.

Isso porque pretende a Administração (no caso, o Procon) a locação do 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 autarquia municipal.

Deste modo, configurada, pois, repita-se, a hipótese descrita no 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 QUANTO À SINGULARIDADE DO IMÓVEL”, anexa ao Despacho 8, da qual se extrai:

JUSTIFICATIVA QUANTO À SINGULARIDADE DO IMÓVEL

Justifica-se a escolha do imóvel localizado à Avenida Presidente Itamar Franco, nº 996, dispondo de, aproximadamente, 120 m², com a sobreloja, devido à singularidade do referido prédio, tendo em vista sua localização em parede contígua ao prédio atualmente ocupado pela sede da Agência de Proteção e Defesa do Consumidor de Juiz de Fora – PROCON/JF.

Cumprir destacar que não se apresenta como opção viável, no presente momento, a mudança da sede desta Autarquia, que se encontra instalada na Avenida Presidente Itamar Franco, nº 992, em imóvel cedido pelo Município de Juiz de Fora, não havendo, portanto, dispensa de recursos próprios para propiciar o regular funcionamento da Agência no prédio de dois andares atualmente ocupado.

Nesse sentido, para fins de ampliar o espaço físico necessário aos trabalhos desta Autarquia, mantendo-os todo na mesma sede, necessário o aluguel do imóvel em referência, de modo a readequar as instalações Procon.

Por fim, conforme elucidado no Estudo Técnico Preliminar anexado ao Despacho 2 do Processo Administrativo nº 3.247/2024, ressalta-se que, além da localização privilegiada e única, tendo em vista que o outro imóvel adjacente desta Autarquia encontra-se ocupado, as suas dimensões, de 120 m², permitirão a instalação confortável dos servidores, estagiários, terceirizados e consumidores que circularão diariamente no anexo a ser locado.

Assim, resta evidente que as citadas características do imóvel são relevantes e o tornam singular, de modo que esta Autarquia não encontrou alternativas viáveis que atendam ao interesse público da mesma maneira que o espaço que se pretende locar.

Juiz de Fora, data da assinatura eletrônica.

TAINAH MOREIRA MARRAZZO DA COSTA
SUPERINTENDENTE PROCON/JF

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

(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 (L011_24_Processo_3247_2024__Avaliacao_locacao_PROCON__.pdf, anexo ao Despacho 19);
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis (Declaracao_de_inexistencia_de_imoveis_publicos_vagos_e_disponiveis_que_atenda_m_ao_objeto_Locacao_de_Imovel_Inexibilidade_.pdf, anexa ao Despacho 8); e
- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel (Justificativa_quanto_a_singularidade_do_imovel_Locacao_de_Imovel_Inexibilidade_.pdf, anexo ao Despacho 8).

Verifica-se, desse modo, que a contratação pretendida atende, no geral, ao previsto no citado art. 74, V, e art. 74, §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.

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;**
- 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 Despacho 2, 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 citado 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**. (Grifo nosso)

No caso em tela, o TR, contendo os elementos descritivos elencados na norma supra, está anexo ao Despacho 4.

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.

Possui o gestor, portanto, 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 de contratação direta), maculando-o, assim, de 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).

E fato é que, no geral, o TR constante dos autos se encontra em conformidade com os ditames legais em questão.

Estimativa do valor da contratação

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 com os ordinariamente praticados pelo mercado, consoante norma 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 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. (Grifo nosso)

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 realizado Levantamento de Mercado pela Unidade Demandante, conforme item II.1, do ETP; confira-se:

1. Levantamento de Mercado (art. 5º, IV)

Diante da necessidade de ampliação de espaço físico para execução das atividades da Agência de Proteção e Defesa do Consumidor de Juiz de Fora, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para atendimento da demanda suscitada, em atendimento aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Como o objetivo da ampliação é que seja em prédio subjacente ou próximo ao prédio sede atualmente ocupado, que é cedido pela Prefeitura de Juiz de Fora, verificou-se, inicialmente, que a locação de prédio único que possibilitasse a citada expansão seria extremamente mais onerosa aos cofres públicos, razão pela qual o levantamento de mercado foi realizado de forma física, consultando os edifícios nos arredores do endereço Avenida Presidente Itamar Franco, nº 992, Centro, Juiz de Fora/JF.

Neste momento, verificou-se que **se encontra vago um imóvel vizinho ao prédio atualmente ocupado pelo Procon, com parede contígua, sediado na Avenida Presidente Itamar Franco, n. 996, dispondo de, aproximadamente, 120m², com a sobreloja.**

Assim, após visita que permitiu a constatação de que as características de instalações e de localização atendiam à demanda suscitada, foi solicitada proposta de locação junto à imobiliária, que indicou o aceite da proprietária do imóvel em celebrar potencial contrato com esta agência, bem como em retirar os valores do IPTU, sendo o PROCON, em caso de prosseguimento da contratação, responsável somente pelo pagamento mensal referente à locação do imóvel.

Ressalta-se que não foram encontrados outros potenciais imóveis adjacentes ao prédio ocupado pelo PROCON, razão pela qual, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, o presente estudo fez o levantamento de valores para locação somente da propriedade mencionada alhures.

2. Estimativa do valor da contratação (art. 5º, V)

Através da proposta encaminhada pela imobiliária Big Ben Imóveis, após negociações realizadas por correio eletrônico, foi verificado que o valor mensal estimado da locação está no importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo seu valor anual de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) e o global, referente a 48 (quarenta e oito) meses de contratação, de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) (Grifo nosso)

Restando consignado no Termo de Referência o valor da contratação pretendida, referente ao imóvel situado na Avenida Presidente Itamar Franco, nº 992:

4 – AVALIAÇÃO DO CUSTO:

4.1 – Especificações e valores estimados:

Item	Quant.	Unidade	Código CATMAT /CATSER	Descrição do objeto	Valor Mensal	Valor Anual	Valor Global (48 meses)
01	48	Mensal	4316	Locação de 01 imóvel situado na Avenida Presidente Itamar Franco, nº 996, Centro, Juiz de Fora - MG - CEP 36010-021	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 144.000,00

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

Valor global: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais)

O valor acima, cumpre registrar, consta da Proposta de Locação de Imóvel, anexa ao Despacho 9, de onde se extrai:

> Em 23/02/2024 11:19, Big Ben Imóveis escreveu:
>> Em 23/02/2024 10:03, DEIN PROCON escreveu:
>>> Prezado Sr. Zé Penido,
>>>
>>> Com os devidos cumprimentos,
>>>
>>> Solicitamos uma proposta financeira para locação do imóvel
>>> localizado na avenida Presidente Itamar Franco, 996, ao lado da
>>> Agência de Proteção e Defesa do Consumidor de Juiz de Fora - MG.
>>> Desde já agradeço.
>>>
>>> Guilherme
>>>
>>> Cordialmente,
>>> DEIN/PROCON/JF
>>> (32) 3690-7284 / (32) 2104-8111
>>
>> Bom dia,
>>
>> Aluguel da Loja situado na Avenida Presidente Itamar Franco, 996 -
>> Valor R\$ 3.000,00 Prazo da locação 48 meses. Aguardo retorno.
>>
>> Att.,
>
> Em tempo Aluguel R\$ 3.000,00 Mais taxas(IPTU-R\$ 324,24 cada parcela)
>
> Att.,
> --
>
> José M. M. Penido
> Big Ben Administração de Imóveis Ltda.
> Rua Halfeld, 680 sl 208.
> (32) 3215-2002 ou (32) 99940-2002
> bigbenimoveis.com

Fwd: Proposta Locação Imóvel - Av. Presidente Itamar Franco nº 996

De : DEIN PROCON <deinprocon@pjf.mg.gov.br> sex., 01 de mar. de 2024
Assunto : Fwd: Proposta Locação Imóvel - Av. Presidente Itamar Franco nº 996
Para : Tainah Moreira Marrazzo da Costa
<tainahmoreira@pjf.mg.gov.br>

Prezada Sra. Superintendente,
Encaminho para ciência, o aceite da proprietária do imóvel em contratar com esta Autarquia, retirando-se conforme solicitado, o valor do IPTU. Aguardo manifestação.
Agradeço.

Guilherme

Cordialmente,
DEIN/PROCON/JF
(32) 3690-7284 / (32) 2104-8111



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

De: "Big Ben Imóveis" <zepenido@bigbenimoveis.com>
Para: "Dein PROCON" <deinprocon@pjf.mg.gov.br>
Enviadas: Sexta-feira, 1 de março de 2024 14:59:53
Assunto: Re: Proposta Locação Imóvel - Av. Presidente Itamar Franco nº 996

Em 26/02/2024 10:15, DEIN PROCON escreveu:

> Prezado Sr. Zé Penido,
>
> Gentilmente solicitamos que verifique junto a proprietária, a
> possibilidade de supressão dos valores referentes ao IPTU, ficando
> sob responsabilidade da Autarquia Pública somente o valor do aluguel,
> qual seja, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais).
>
> Desde já agradeço.
>
> Guilherme
>
> Cordialmente,
> DEIN/PROCON/JF
> (32) 3690-7284 / (32) 2104-8111
>
> -----
>
> De: "Big Ben Imóveis" <zepenido@bigbenimoveis.com>
> Para: "Dein PROCON" <deinprocon@pjf.mg.gov.br>
> Enviadas: Sexta-feira, 23 de fevereiro de 2024 11:42:07
> Assunto: Re: Proposta Locação Imóvel - Av. Presidente Itamar Franco
> nº 996

E o que se nota é que a proposta em questão está condizente com o Laudo de Avaliação do Imóvel, elaborado pela Sec. da Fazenda, anexo ao Desp. 19, veja-se:

Laudo de Avaliação de Imóvel	Página:	2
	Laudo:	L011/24
	Processo:	3.247/2024
	Data:	03/04/2024

RESUMO:

Solicitante:	PROCON-JF
Local:	Avenida Presidente Itamar Franco, 996, Centro, Juiz de Fora/MG.
Objetivo:	Verificação do valor para locação do imóvel.
Finalidade:	Locação do imóvel para ampliação física do PROCON-JF.
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 direto de dados de mercado, através do qual foi realizado o tratamento de fatores para a determinação do valor de locação do imóvel.

Intervalo de valores calculado:

	Mínimo (R\$/mês)	Calculado (R\$/mês)	Máximo (R\$/mês)
Valor de locação	4.286,52	5.042,96	5.799,40

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

Deste modo, também neste quesito o presente procedimento se encontra apto ao prosseguimento, sugerindo-se, de todo modo, 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 informação acerca da existência de 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.

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 5 do TR:

5 – RECURSO ORÇAMENTÁRIO E PREVISÃO FINANCEIRA:

5.1 – A despesa com o objeto em questão correrá à conta das dotações orçamentárias: **Programa de Trabalho: 14.122.0007.2004.1003 e 14.122.0007.2004.0000; Fonte de recurso: 1759000000 e 1501009700; Natureza da Despesa: 33.90.39.10, com saldo disponível nas dotações para o exercício de 2024, mediante a devida previsão financeira.** (Grifo nosso)

Constam dos autos, ainda, autorização do Comitê Gestor de Contratos e Convênios (Nota Interna de 20/03/2024), SIGDEIN (Despacho 5) e Declaração de Disponibilidade Orçamentária e Financeira (Despacho 7), denotando, pois, que o feito se encontra devidamente instruído.

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 19.

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/locador), alocados no art. 63, IV, e arts. 66, 67, 68, 69, e 90, § 4º, do citado diploma.

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.

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

Ao ensejo, apresenta-se, anexa, a título de colaboração, minuta de contrato de locação, para complementação, pelo Procon, com os dados faltantes e, ao final, assinatura pelas partes. (OBS.: Poderá valer-se o Procon ainda, como parâmetro, do contrato de locação acessível em https://www.pjf.mg.gov.br/transparencia/contratos/integra/2018/agosto/arquivos/adm_indireta/procon/pdf/01.2018.004p.pdf).

2.7- Da documentação final a ser juntada aos autos

Já caminhando para a conclusão, observa-se, apenas, que, conforme Registro de Imóvel, anexo à Nota Interna de 20/03/2024, o proprietário do imóvel que se pretende locar é o Sr. Chafy Bara, entretanto, os documentos pessoais de identificação e demais certidões habilitatórias constantes dos autos fazem referência à imobiliária “BIG BEN ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA.” e seu sócio administrador “JOSÉ MATTOS MACHADO PENIDO”, não sendo localizado nos autos procuração outorgada pelo proprietário do imóvel à referida imobiliária.

Portanto, para a conclusão da pretendida contratação direta, recomenda-se a instrução do feito com, se possível, os documentos pessoais do proprietário e procuração ou contrato outorgada ou firmado entre este e a imobiliária referida, devendo o processo ser instruído, ainda, com declaração de não parentesco dos pretensos locadores com agentes públicos municipais, nos termos do art. 65, V, p. único, da Lei Municipal nº 13.830/19.

2.8- 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, a possibilidade de 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.

2) **Para, de todo modo, que a contratação possa, de fato, se concretizar de forma juridicamente válida, faz-se necessária a instrução do processo com:**

- i. os documentos pessoais do proprietário e procuração ou contrato outorgada ou firmado entre este e a imobiliária referida;
- ii. declaração de não parentesco dos pretensos locadores com agentes públicos municipais, nos termos do art. 65, V, p. único, da Lei Municipal nº 13.830/19.
- iii. prévio e integral empenhamento da despesa, com fundamento no art. 60, *caput*, da Lei 4.320/64.

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 pelo PROCON; a.2) efetivação das medidas elencadas nos já citados arts. 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 (minuta anexa, a ser complementada pelo Procon);

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.

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.**

- 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.

4) Salienda-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 18/04/2024

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

Aline Ramos Carrão
Assessora
PGM/DEPLIC

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 QUE ENTRE SI CELEBRAM,
DE UM LADO, _____ [LOCADOR(A)] E,
DE OUTRO LADO, A AGÊNCIA DE PROTEÇÃO E
DEFESA DO CONSUMIDOR DE JUIZ DE FORA
(PROCON/JF) (LOCATÁRIO).**

A **AGÊNCIA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR DE JUIZ DE FORA - PROCON/JF**, autarquia pública municipal criada pela Lei Municipal nº 10.589/2003, inscrita no CNPJ sob o nº 07.040.601/0001-77, com sede na Av. Pres. Itamar Franco, nº 922, Centro, Juiz de Fora – MG, CEP 36010-020, doravante denominada(o) simplesmente **PROCON ou LOCATÁRIA(O)**, por sua **Superintendente, Sra. Tainah Moreira Marrazzo da Costa**, de um lado e, de outro, _____, doravante denominado(a) simplesmente **LOCADOR(A)**, considerando os elementos de informação que integram o Processo Eletrônico nº _____, 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 (Nova Lei de Licitações), 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 Procon, do seguinte imóvel, de propriedade do LOCADOR: _____.

1.2- A locação de que trata o presente instrumento tem por finalidade a ampliação física do Procon-JF.

1.3- Farão parte integrante deste Contrato os seguintes documentos, devidamente rubricados pelas partes: a) Termo de Entrega das Chaves para Início da Locação (Anexo I); b) Termo de Vistoria (Anexo II).

CLÁUSULA SEGUNDA
Da vigência

2.1- O prazo inicial de vigência do presente Contrato é de ____ (_____) meses, a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, mediante acordo por escrito entre as partes, nos termos da lei.

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 Procon 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 Procon 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 consequente 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 Procon 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 Procon, 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 está estimado em R\$ _____ (_____), com o condomínio no valor de R\$ _____ (_____) durante _____ (_____) meses, podendo ser aditado a cada _____ (_____) meses, a partir da assinatura do contrato.

4.2- Os aluguéis, conforme acima estipulado, serão pagos pelo Procon 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 Procon, 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 Procon 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 Procon 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) – ou outro índice que venham as partes estabelecer – verificada após ____ (_____) 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 Procon.

CLÁUSULA SEXTA

Dos encargos

6.1- Além do aluguel mensal, caberá ao Procon 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 pagamento dos impostos e taxas, bem como a contratação e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, ficam a cargo do Locador, nos termos do art. 22, VIII, da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações).

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

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

CLÁUSULA SÉTIMA

Das obrigações do Procon/Locatário

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

7.1- Durante o prazo de vigência do presente instrumento e sem prejuízo das demais obrigações aqui previstas, o Procon/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 nele transitarem;
- 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 Procon 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.

CLÁUSULA OITAVA

Das obrigações 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

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) manter seguro contra acidentes e incêndio cobrindo a área locada conforme 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;
- b) fiscalizar o cumprimento do presente contrato pelo Procon;
- c) 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 Procon nas condições verificadas entre as partes, cabendo àquele executar, às suas expensas, as obras de instalação e de decoração de seu interesse;
- b) o Procon 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 Procon 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 Procon, preferencialmente por outros idênticos aos originalmente instalados, de igual tonalidade, cor, forma e espessura;
- d) O Procon 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 Procon 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 Procon, bem como os seus funcionários e terceiros que frequentarem 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 Procon 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 Procon fica ciente que deverá comunicar ao(à) 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 Procon 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 Procon de ressarcir os danos que, porventura, vier a causar no imóvel.

10.3- O pagamento da multa prevista nesta cláusula não exime o Procon 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 Procon 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 Procon ceder ou sublocar a terceiros os direitos e obrigações deste contrato sem prévio consentimento, por escrito, do(a) Locador(a);

c) se o Procon 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 Procon 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 Procon no imóvel ou, podendo, este se recuse a consenti-las;

g) se o Procon 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 Procon, 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 Procon 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, sendo que o(a) Locador(a) se obriga a providenciar a reconstrução do mesmo, tão logo seja liberada a indenização pela Companhia Seguradora. Durante este período não serão devidos aluguéis e encargos, desde que o sinistro não tenha sido ocasionado por dolo ou culpa do Procon, 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 Procon direito de preferência na aquisição do imóvel, em igualdade de condições com terceiros, direito este que deve ser exercido através de manifestação inequívoca do Procon, 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:

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) o Procon 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 Procon 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 Procon, 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 aviso de recebimento, para os endereços mencionados no preâmbulo deste instrumento contratual;
- 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 14.133/21 (Nova Lei de Licitações).

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

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

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,

TAINAH MOREIRA MARRAZZO DA COSTA
Superintendente do Procon/JF – Locatário

Locador(a)

Testemunhas:

1- Nome:
CPF:

2- Nome:
CPF:

Processo Eletrônico nº _____

ANEXO I – TERMO DE ENTREGA DAS CHAVES

IMÓVEL: Imóvel com _____ (descrever o imóvel, com indicação da matrícula junto ao cartório do Registro de Imóveis), sito à (endereço completo).

LOCADOR: _____

LOCATÁRIO: Agência de Proteção e Defesa do Consumidor de Juiz de Fora (Procon)

TESTEMUNHAS: _____

.....(nome completo, matrícula e lotação do servidor público responsável pelo recebimento das chaves) declara, para todos os fins de direito, que recebeu nesta data, as chaves do imóvel acima, objeto do Contrato de Locação firmado entre as partes.

Juiz de Fora,

ANEXO III - TERMO DE VISTORIA

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEIS			
Data: / /			
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Cidade:	UF: Matrícula:		
Endereço:	Complemento:		
Locador:	Atividade a ser desenvolvida:		
Locatário:			
TIPO DE IMÓVEL	OCUPAÇÃO		
☐ Terreno	☐ Todo o imóvel		
☐ Salas	☐ Compartilhado: ____ %		
☐ Lojas	Órgão/Entidade: _____		
☐ Conjunto Comercial	Obs.: _____		
☐ Outros: _____	_____		
SITUAÇÃO DO IMÓVEL (externo)			
Idade Aparente	Novo ☐ Médio ☐ Antigo ☐	Garagem: ☐ Sim ☐ Não Área Externa: ☐ ☐	Número de box: _____
Conservação	Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐		
Obs.: _____			

ÁREA DE USO COMUM (interno)			
Número de pavimentos: _____		Portaria: ☐ Sim ☐ Não	
Acessibilidade:	Sim ☐ Não ☐	Segurança: ☐ ☐	
Estado de conservação da área de uso comum:	Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐	Escadas: ☐ ☐ Elevadores: ☐ ☐	
Valor do Condomínio: _____		Número de elevadores: _____	
Obs.: _____			

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

ÁREA DE USO PRIVATIVO

	Danos		
	Sim	Não	Inexistente
Vestíbulo (<i>hall</i> de entrada).....	☐	☐	☐
Escada	☐	☐	☐
Sala(s)	☐	☐	☐
Banheiro(s)	☐	☐	☐
Cozinha	☐	☐	☐
Dispensa	☐	☐	☐
Área de serviço	☐	☐	☐
Outras dependências:	☐	☐	☐
Área de uso privativo:m ²			
Obs.:			
.....			
.....			

ÁREA DE USO PRIVATIVO

	Estado de Conservação/Funcionamento			Tipo de Material
	Bom	Ruim	Regular	
Pisos	☐	☐	☐	
Tetos	☐	☐	☐	
Paredes	☐	☐	☐	
Portas	☐	☐	☐	
Janelas	☐	☐	☐	
Fechaduras e Trincos	☐	☐	☐	
Rodapés	☐	☐	☐	
Pintura	☐	☐	☐	
Vídeos	☐	☐	☐	
Obs.:				
.....				

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

	Estado de Conservação/Funcionamento				Obs:
	Bom	Ruim	Regular	Inexistente	
Tomadas	☐	☐	☐	☐	
Interruptores	☐	☐	☐	☐	
Bocais	☐	☐	☐	☐	

EQUIPAMENTOS EXISTENTES

Estado de Conservação/Funcionamento

	Bom	Ruim	Regular	Inexistente	Obs:
Ar Condicionado	☐	☐	☐	☐	
Aquecedor de água	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Estado de Conservação/Funcionamento

BANHEIRO

COZINHA

	Bom	Ruim	Regular		Bom	Ruim	Regular
Pisos	☐	☐	☐	Pisos	☐	☐	☐
Azulejos	☐	☐	☐	Azulejos	☐	☐	☐
Box	☐	☐	☐	Pia	☐	☐	☐
Pia	☐	☐	☐	Ralos	☐	☐	☐
Ralos	☐	☐	☐	Armário	☐	☐	☐
Chuveiro	☐	☐	☐		☐	☐	☐
Descarga	☐	☐	☐		☐	☐	☐
Vaso Sanitário	☐	☐	☐		☐	☐	☐
Armário	☐	☐	☐		☐	☐	☐
	☐	☐	☐		☐	☐	☐

OBSERVAÇÕES SOBRE A REDE HIDRÁULICA (Vazamentos, infiltrações, etc.)

VISTORIADOR

Nome: _____

Assinatura: _____

Anexar fotografias

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: 8D99-7040-94E0-4C46

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



GUSTAVO ANDRADE DANTAS (CPF 060.XXX.XXX-43) em 18/04/2024 09:38:08 (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/8D99-7040-94E0-4C46>