

EDITAL DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 414/2023

Objeto: Locação nova sede Restaurante Popular. Requisição N.º 414/2023.

Contratante: Poder Executivo Municipal de Cruz Alta/RS.

Contratados: RUBEN EUGÊNIO MATHIAS, CPF n.º 005.937.450-00 e LUISETE DA SILVA MATHIAS, CPF n.º 929.431.790-00.

Valor: R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos Reais) mensais.

Dotação Orçamentária: Ação: 2064. Ref. 311. Vínculo: 01. Elemento: 33.90.36.15.

Fundamento Legal: Lei do Inquilinato N.º. 8.245/91 c/c Artigo 74, inciso V, §5º, Lei N.º 14.133/2021.

Fundamento	Fático-Jurídico	-	PARECER	Nº
1.232/PROJUR/ADM-COMPRAS/2023 <i>per relationem</i>:				

“ 1. FATOS:

Trata-se de requisitório advindo da Secretaria da Municipal de Desenvolvimento Social, através do Memorando n.º. 524/2023, objetivando a confecção de contrato de aluguel para a nova sede do Restaurante Popular de Cruz Alta/ RS, com localização da Rua General Felipe Portinho, n.º 1274, conforme Termo de Vistoria e demais documentos anexos ao expediente administrativo.

São os fatos. Passo a analisar.

2 . ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, cumprе destacar que compete a essa procuradoria, única e exclusivamente, prestar consultoria, sendo este parecer meramente OPINATIVO, sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos à conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira, salvo hipóteses teratológicas.

A presente iniciativa, conforme a Requisição ao Compras N.º 602/2023, trata-se da necessidade de formalização de novo contrato de locação entre a administração municipal e os proprietários do imóvel que atendeu aos requisitos para a nova sede do Restaurante Popular, Sr. Rubens Eugênio Mathias e Sra. Lisete da Silva Mathias, para a efetivação de relação locatícia do imóvel localizado na Avenida General Felipe Portinho, n.º 1274, Bairro Centro, registrado sob a matrícula n.º 11.347, no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Cruz Alta/RS.

Dito isso, cumpre assentar que qualquer transferência de recursos públicos deve pautar-se nos princípios norteadores de todos os atos emanados da Administração Pública, conforme dispõe o artigo 5º da Lei 14.133/21.

Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade

e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

Na solicitação proveniente da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, a Secretaria de Administração sugeriu a adoção do rito de inexigibilidade de licitação, disposto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista as características de instalações e localização, tornando-se inviável a competição.

A Lei nº 14.133/2021 modifica, parcialmente, a natureza da contratação relacionada à locação de imóveis, não só por destinar um dispositivo próprio a esse fim como também por excluir tal modalidade de contratação como licitação dispensável, permitindo, ainda que como exceção, a contratação direta mediante a inexigibilidade de licitação.

Convém esclarecer que o instituto da inexigibilidade se apresenta o mais adequado e indicado a aquisição ou locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Administração, haja vista que o inciso V, do art. 74, da Lei Federal nº 14.133/21, prevê expressamente a possibilidade de inexigibilidade de licitação para tais hipóteses, *in verbis*:

“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.

Verifica-se, portanto, que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal. Ressalta-se que, no presente caso, restaram, devidamente, observados pela autoridade competente que concluiu pela necessidade diante de todos os requisitos indispensáveis e inerentes ao objeto da contratação, após confirmado pelo Estudo Técnico Preliminar anexo ao procedimento administrativo.

Ainda, destaca-se que, embora a locação de imóveis estivesse enquadrada nos casos de dispensa na outra legislação, doutrinadores já vinham entendendo que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12^a Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):

“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.

No mesmo sentido, continua o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

Entendemos, portanto, estar autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na justificativa apresentada que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, já que no local existem, previamente, duas cozinhas que foram organizadas em razão do ramo dos serviços do último locatário, sendo que uma delas, inclusive, já possui exaustor na parede.

Além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado por Engenheiro Civil lotado neste Município.

É sabido que a contratação direta ainda exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, é compulsória a existência de Requisição ao Compras, que será assinada pelo Ordenador de despesas da Secretaria Municipal de

Administração e Desenvolvimento Humano de Cruz Alta. É obrigatória a publicação do Termo no Órgão de Imprensa Oficial, além da Justificativa que embasa a Inexigibilidade de licitação. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da prestação do serviço. Além da previsão orçamentária, a qual já existe e encontra-se anexada ao expediente requisitório.

Assim, salienta-se que a Administração Pública, quando locadora de bens privados para interesse de aportar serviços públicos, estabelece com o particular uma relação de direito privado nos limites da indisponibilidade do interesse público.

Embora o locatário seja ente público, não se aplica na presente relação contratual as disposições da Lei de Licitações, ou seja, as partes estão em posição de equivalência, regendo-se pela Lei n.º 8.245/91, como negócio tipicamente privado.

Assim, reitera-se que os contratos estão sujeitos às normas da chamada Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91). No que tange ao prazo de vigência, salienta-se o previsto na orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia Geral da União a qual prescreve:

A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI Nº 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993.

Esse também é o entendimento do Tribunal de Contas da União desde o Acórdão nº 170/2005 – Plenário, no qual a Corte de Contas respondeu consulta informando que “os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se

aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei”.

Para o prazo de vigência dos contratos de locação, o art. 3º da Lei nº 8.245/91 estabelece que “o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Embora não estejam sujeitos a limites, os prazos iniciais dos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como inquilina devem ser fixados dentro dos parâmetros da razoabilidade procurando obter a maior vantagem para a Administração.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existam outros imóveis, no caso, o imóvel ora encontrado e indicado pelas autoridades competentes é o mais apropriado, devido atender às necessidades atuais para a instalação do **Restaurante Popular**, o qual requer a observância requisitos para suprir a demanda existente, principalmente, localização e espaço para realização e distribuição de todas as refeições diárias.

3. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, **OPINO** pela possibilidade da celebração do Contrato de Locação, nos termos da Lei 8.245/91, c/c o art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, por não encontrar óbices legais.

É o parecer. ”

Diante do exposto, **DETERMINO** a contratação através do rito da inexigibilidade de licitação prevista no artigo 74, inciso V c/c §5º da Lei nº. 14.133/2021, mediante celebração do contrato administrativo.

Cruz Alta - RS, 01 de agosto de 2023.



PAULA RUBIN FACCO LIBRELOTTO
PREFEITA MUNICIPAL

Este edital foi devidamente examinado e aprovado pela assessoria jurídica do Poder Executivo de Cruz Alta/RS.

Procuradora Jurídica Responsável: _____

