

EDITAL DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 557/2023

Objeto: Locação de clínica veterinária com ambulatório cirúrgico. Requisição N.º 831/2023.

Contratante: Poder Executivo Municipal de Cruz Alta/RS.

Contratado: ELIZANDRA PERES DE SOUZA - BIOVETH (CNPJ N.º 36.889.258/0001-38);

Valor Mensal: R\$2.500,00 (DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS).

Valor Total: R\$30.000,00 (TRINTA MIL REAIS).

Dotação Orçamentária: COD. RED: 1821. ÓRGÃO: 15. UNIDADE: 1. AÇÃO: 2238. VÍNCULO: 5000001. SUBELEMENTO: 33390391000000000000.

Fundamento Legal: Artigo 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/21 e Lei 8.245/91.

Fundamento Fático-Jurídico - PARECER N.º
1663/PROJUR/ADM-COMPRAS/2023 per relationem: “

1. FATOS

Trata-se de requisitório advindo da Secretaria da Municipal de Desenvolvimento Rural, Bem Estar Animal e Meio Ambiente, através do Memorando n.º. 020/2023, objetivando a locação do ambulatório cirúrgico da empresa Elizandra Peres de Souza (Biovet - inscrito no CNPJ N.º 36.889.258/0001-38), com localização à Rua Voluntários da Pátria, n.º 654, Centro, na cidade de Cruz Alta - RS, conforme Termo de Avaliação e Vistoria Técnica, bem como demais documentos anexos ao expediente administrativo.

São os fatos. Passo a analisar.

2 .ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, cumpre 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 831/2023, trata-se da necessidade de formalização de contrato de locação entre a Administração Municipal e os proprietários do imóvel, Sr. André Gomes de Souza e Sra. Elizandra Peres de Souza, para a efetivação de relação locatícia do imóvel localizado à Rua Voluntários da Pátria, nº 654, Centro, na cidade de Cruz Alta - RS, registrado sob a matrícula n.º 16.578, no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Cruz Alta - RS.

Visando o controle populacional de cães e gatos através da castração, o Município de Cruz Alta firmou o Convênio FPE nº 3746/2021 com o Governo do Estado do Rio Grande do Sul, através do Programa Melhores Amigos, por meio da Secretaria Estadual do Meio Ambiente e Infraestrutura, para recebimento de recursos destinados à aquisição de materiais de consumo para esta finalidade.

Ocorre que após a tentativa de utilização do “Castramóvel” - que foi interditado por problemas técnicos - e da reforma de um prédio público para servir como clínica com bloco cirúrgico - que teve a obra paralisada por descumprimento da empresa contratada -, a Administração Pública, por meio da Secretaria Consultante, justificou a necessidade de locação da referida clínica, tanto por suas características específicas e localização privilegiada (próxima à



Coordenadoria de Bem Estar Animal) quanto pela inexistência de imóvel público disponível; e, considerando igualmente, que a vigência do mencionado Convênio irá expirar em janeiro de 2024.

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).

Observa-se da presente situação que é necessária a locação do determinado imóvel particular, em virtude das características de instalação e localização, tornando-se inviável a competição, devendo, portanto, adotar-se o rito de inexigibilidade de licitação, disposto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

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 para aquisição ou locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Administração, haja vista que o inciso V, do artigo 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, assim, que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal. Ressalta-se que restaram devidamente observados pela autoridade competente todos os requisitos indispensáveis e inerentes ao objeto da contratação.

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, tese essa defendida pelo



administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª 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, desta forma, 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, a infraestrutura e a destinação, já que o local

está devidamente equipado e habilitado para atendimento de animais de pequeno porte para realização de esterilização cirúrgica.

Além do mais, o preço do aluguel verificado, 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 Desenvolvimento Rural, Bem-estar Animal e Meio Ambiente. É obrigatória a publicação do Termo no Órgão de Imprensa Oficial, além da Justificativa que embase 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 SESSENTA 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 vênua 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. Observa-se que o imóvel ora encontrado e indicado pelas autoridades competentes é o mais apropriado, devido atender às necessidades atuais.

Em análise ao artigo 72, § único, e artigo 174, inciso I, da recente Lei nº 14.133/2021 haverá a obrigatoriedade de publicação do ato que autoriza a

contratação direta, ou o extrato decorrente do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), consoante o que segue:

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:

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. 174. É criado o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), sítio eletrônico oficial destinado à:

I - divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos por esta Lei;

Outrossim, verifica-se que existe confirmação pela equipe do setor de compras deste Poder Público, à manscrita no bojo do requisitório, sobre a disponibilidade orçamentária adequada ao montante que autorize o rito abreviado da compra direta. Contudo, considera-se prudente a confecção de contrato.

Insta mencionar que o Locador deverá se atentar à renovação do adendo ao contrato de locação com a imobiliária, haja vista o prazo para sublocação ser de 06 (seis) meses, enquanto a requisição refere necessidade para, no mínimo, 12 (doze) meses.

3. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, **OPINO** pela possibilidade da celebração do Contrato de Locação, com esteio no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2023 e Lei 8.245/91, por não encontrar óbices legais, devendo ser elaborada a minuta contratual.

É o parecer.”

Diante do exposto, **DETERMINO** a celebração do Contrato de Locação, com esteio no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2023 e Lei 8.245/91, por não encontrar óbices legais, devendo ser elaborada a minuta contratual.

Cruz Alta - RS, 14 de novembro 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: _____