

Processo nº 2810202401/2024

Modalidade: Inexigibilidade de Licitação

Interessado: Secretaria Municipal de Administração

Objeto: Locação de imóvel.

PARECER JURÍDICO

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. CONTRATAÇÃO DIRETA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. FASE PREPARATÓRIA. ANÁLISE JURÍDICA DO PROCEDIMENTO E MINUTAS. LEI Nº 14.133/2021.

DO RELATÓRIO

Tratam os autos de processo administrativo emitido pela Secretaria Municipal de Administração, para locação de imóvel para funcionamento da Sede da Secretaria de Esporte e Turismo e da Sala do Empreendedor.

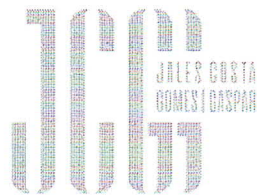
Justificou a respectiva solicitação, através do Termo de Referência, conforme segue:

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A locação de um imóvel para a sede da Secretaria Municipal de Esporte e Turismo (SMET) é uma medida necessária e estratégica para garantir a operacionalização eficiente das atividades da pasta, atendendo às demandas crescentes da população e aos compromissos administrativos do município nas áreas de esportes, lazer e turismo. A Secretaria Municipal de Esporte e Turismo necessita de um espaço amplo, com infraestrutura adequada para o desenvolvimento das suas atividades, que envolvem tanto a gestão de políticas públicas de esporte e lazer quanto a promoção do turismo. A locação de um imóvel adequado proporciona a criação de um ambiente organizado e funcional para as equipes técnicas, administrativos e de apoio. Um imóvel bem localizado facilita o acesso tanto para os servidores quanto para os cidadãos que necessitam dos serviços da Secretaria. A proximidade com outros órgãos municipais e com pontos estratégicos da cidade contribui para um atendimento mais ágil e eficaz.

2.2 A locação de um imóvel para a Sala do Empreendedor é uma ação estratégica fundamental para promover o desenvolvimento de micro e pequenas empresas, além de incentivar a formalização de novos negócios. A Sala do Empreendedor tem como objetivo centralizar os serviços de apoio e orientação para empreendedores, tanto aqueles que estão iniciando suas atividades quanto os já formalizados. A locação de um imóvel adequado e centralizado é essencial para proporcionar um local acessível para os empresários da região, permitindo o atendimento presencial eficiente e a resolução de questões relativas à abertura de empresas, obtenção de alvarás, emissão de documentos, consultorias financeiras e tributárias, entre outros serviços essenciais. A instalação da Sala do Empreendedor contribui diretamente para o fortalecimento do comércio local e a criação de novos empregos. Ao fornecer informações claras e precisas, bem como capacitações e orientação para os empresários, é possível

MCB



umentar a competitividade das micro e pequenas empresas e fomentar a inovação e o crescimento econômico da região. Além dos serviços administrativos, a Sala do Empreendedor serve como ponto de encontro para capacitações, palestras, workshops e eventos que incentivam a qualificação dos empreendedores. A locação de um imóvel deve considerar a estrutura necessária para realizar esses eventos de forma confortável e eficiente, com salas amplas, acesso a recursos audiovisuais e uma localização estratégica que facilite a participação dos empreendedores.

Após a instrução processual da fase preparatória, vieram os autos a esta Assessoria para análise e parecer.

É o breve relatório.

DO MÉRITO

A Lei de Licitações dispõe sobre a contratação direta, cabível em situações fáticas em que não seja possível ou que seja inexigível realizar a disputa, devendo, no entanto, observar a vantajosidade, os requisitos legais e a compatibilidade ao serviço a ser contratado.

Justamente por isso, o rol legal de possibilidades de inexigibilidade não é taxativo, mas apenas dimensiona que em todos os casos nos quais não haja a obrigatoriedade de competição (pela inviabilidade) é inexigível também a licitação. Vejamos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel **cuja 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.

Observa-se, portanto, a possibilidade de contratação direta, para a locação de imóvel, desde que atendidos os requisitos constantes do dispositivo legal citado, pelo que **se RECOMENDA:**

- a) **laudo de avaliação prévia do bem e eventuais custos de adaptações**, tendo em vista que foi observado apenas o laudo de vistoria;
- b) **certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto pretendido;**
- c) **justificativa que demonstre a singularidade do imóvel.**

Quanto à instrução processual, RECOMENDA-SE sejam observados os requisitos apontados pela Lei nº 14.133/2021¹, quanto aos requisitos para os processos de contratação direta, que passaremos a analisar.

¹ 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;



Inicialmente, observa-se a devida justificativa através dos Documentos de Formalização de Demanda, **RECOMENDANDO-SE**, na oportunidade, a **unificação de apenas um documento**.

Do Termo de Referência, observou-se a **indicação do valor sem, contudo, existir nos autos qualquer proposta da locatária, além do laudo de avaliação**, pelo que se RECOMENDA.

Em que pese a juntada de documentos pessoais e certidões de regularidade fiscal da Locatária do Imóvel, **que detém o seu direito de sublocação, conforme contrato de locação anexo, com vigência de 26/09/2024 a 26/09/2029**, RECOMENDA-SE a verificação da validade e vigência dos documentos apresentados, além da juntada de documento e fotos do imóvel a ser locado.

Restou observada a autorização da autoridade competente, além da declaração de existência de recursos orçamentários, com a respectiva indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica da despesa.

Da análise da minuta contratual, RECOMENDA-SE observar o atendimento, no que couber, das cláusulas constantes do disposto no art. 92, da Lei 14.133/2021, além das cláusulas necessárias relativas à Lei do Inquilinato.

Ainda da minuta do Contrato, **observou-se valores divergentes quanto ao Termo de Referência, RECOMENDANDO-SE, a verificação e retificação dos documentos, fazendo-se constar o valor correto da despesa a ser realizada**.

Quanto à publicidade dos atos, a Lei n.º 14.133/21 dispõe sobre a necessidade de que 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, pelo que RECOMENDA-SE.

Por fim, RECOMENDA-SE, que sejam colhidas todas as assinaturas, porventura faltantes, antes da respectiva contratação.

Acerca da vantajosidade na contratação, não cabe a esta assessoria adentrar no mérito do ato administrativo, mas tão-somente o exame prévio quanto aos aspectos jurídico-formais.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, sem adentrarmos, obviamente, no que se refere à conveniência e oportunidade na celebração da presente contratação, **desde que os requisitos processuais e as recomendações aqui constantes sejam atendidos**, manifesta-se esta Assessoria Jurídica pela licitude do procedimento de inexigibilidade de licitação.

É o parecer, que submeto à consideração superior.

MONALISA CAVALCANTE BARRA Assessoria Jurídica
Assinatura digital por MONALISA CAVALCANTE BARRA:06389994486
Dados: 2024.11.11 10:28:00
Monalisa Cavalcante Barra
Assessora Jurídica

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.