

## Proc. Administrativo 15- 753/2024

**De:** Vitor M. - PJUR

**Para:** AGER - CER - Cerimonial

**Data:** 23/07/2024 às 13:12:44

### Setores (CC):

CCI, PJUR, AGER - CER, AGER - COM, AGER - FIN, AGER - TEC, SUPE, SUPE - DADM, SUPE - DFIN, SRIN, SUPE - DADM - DCL, SUPE - DADM - DSG - TR, SUPE - DADM - OSM - PC, SUPE - DFIN - DO

### Setores envolvidos:

CCI, PJUR, AGER - CER, AGER - COM, AGER - FIN, AGER - TEC, SUPE, SUPE - DADM, SUPE - DFIN, SRIN, SUPE - DADM - DSG, SUPE - DADM - DCL, SUPE - DADM - DSG - TR, SUPE - DADM - OSM - PC, SUPE - DFIN - DO, ASJUR, ACI

## LOCAÇÃO DE IMÓVEL - UNIDADE ADMINISTRATIVA ANEXO II

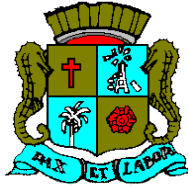
Prezados, segue parecer jurídico sobre Inexigibilidade de Licitação para locação do imóvel situado na Rua Itabaiana, nº 14, Bairro Centro, Aracaju-SE, para funcionamento da Unidade Administrativa Anexo II da Câmara Municipal de Aracaju.

—  
**Vitor Almeida Mendonça**

*Procurador Judicial*

### Anexos:

PARECER\_JURIDICO\_N\_696\_2024\_INEXIGIBILIDADE\_DE\_LICITACAO\_LOCACAO\_DE\_IMOVEL.pdf



ESTADO DE SERGIPE  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

**DA: PROCURADORIA JURÍDICA**

**PARA: DIVISÃO DE CONTRATOS E LICITAÇÕES**

**ASSUNTO: PROCEDIMENTO DE INEXIGIBILIDADE. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, INCISO V, PARÁGRAFO 5º, DA LEI Nº 14.133/21. ANÁLISE. LEGALIDADE.**

**PARECER JURÍDICO N.º 696/2024**

**I) RELATÓRIO.**

---

A Divisão de Contratos e Licitações da Câmara Municipal de Aracaju, em atenção ao que dispõe o artigo 72, inciso III, da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, e suas posteriores alterações, encaminhou à Procuradoria Jurídica da Câmara Municipal de Aracaju, para exame e aprovação, a minuta pertinente ao **PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE**, que tem por objeto a Locação do imóvel situado na Rua Itabaiana, n.º 14, composto por 02 andares, com espaço total de 459,02 m<sup>2</sup>, sendo 01 térreo: 05 salas, 03 banheiros, sendo 01 banheiro acessível à pessoas com deficiência física, copa, área de serviço, 02 jardins de inverno, hall principal, recepção, estacionamento e elevador; 1º andar: 07 salas, 03 banheiros, área de ventilação, hall de pavimento e elevador; 2º andar: 02 salas, 01 banheiro, área de ventilação e hall de pavimento, visando o funcionamento do Anexo Administrativo da Câmara Municipal de Aracaju.

Para a análise foram fornecidos, dentre outros documentos, Solicitação para iniciar processo de despesa; Escritura Pública; Certidões Negativas; Documento de identidade do proprietário do imóvel; Proposta comercial; Estudo Técnico Preliminar; SD n.º 243/2024; Projeto Básico; Justificativa da Engenharia para nova contratação de aluguel; Laudo de avaliação; Minuta da Justificativa de Inexigibilidade de Licitação; Minuta do contrato de Locação de imóvel;

**Pça: Olímpio Campos, 74 – CENTRO CEP. 49010-010**





ESTADO DE SERGIPE  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

Certificado de exclusividade do imóvel; Parecer Técnico do Controle Interno nº 54/2024, Portaria nº 451/2024, que designa os agentes de contratação.

O Controle Interno desta Casa fez a análise do processo em comento e concluiu o que segue: **“O Processo está revestido das formalidades necessárias, o que não desobriga atender ao que for apontado pela Procuradoria Jurídica.”**

É o relatório, fundamento e opino.

## II) FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA.

---

Por força de determinação constitucional (art. 37, XXI, CF/88) e infraconstitucional (Lei n.º 14.133/21), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade). No entanto, o legislador ressaltou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, a exemplo das hipóteses de inexigibilidade e dispensa, fixadas nos art. 74 e 75 da Lei n.º 14.133/21, respectivamente.

Desse modo, quando a Lei de Licitações prevê hipóteses de contratação direta (por dispensa ou inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Dentre as hipóteses legais de inexigibilidade de licitação encontra-se a locação de imóvel para atender às necessidades da Administração Pública (inteligência do art. 74, inciso V, Parágrafo 5º, da Lei n.º 14.133/21), *in verbis*:

**Pça: Olímpio Campos, 74 – CENTRO CEP. 49010-010**





ESTADO DE SERGIPE  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

**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.**

Assim, existe previsão legal expressa a respeito da contratação de locação de imóveis por meio de inexigibilidade de licitação, de acordo com os requisitos legais.

Em tempo, passa-se à análise dos requisitos para a legalidade de locação.

Devem ser atendidos, portanto, os seguintes requisitos: (a) 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; (b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e (c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.



ESTADO DE SERGIPE  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para abrigar as instalações da Unidade Administrativa Anexo II da Câmara Municipal de Aracaju.

Verifica-se a existência de Laudo de Avaliação do imóvel, elaborado pelo profissional Engenheiro da Câmara Municipal de Aracaju.

**No entanto, não consta o Laudo de Vistoria do imóvel, atestando as condições físicas e estruturais do imóvel, de forma a atender às necessidades para o fim a ser contratado, devendo o referido documento ser elaborado e acostado para fins de cumprir o primeiro requisito.**

Ato contínuo, consta Certificado de Exclusividade do Imóvel, assinado pelo profissional Engenheiro da Câmara Municipal de Aracaju, atestando que o imóvel em questão é o único que atende plenamente às necessidades específicas deste órgão público, estando presente o segundo requisito.

Por fim, vislumbram-se no processo o documento de oficialização de demanda, a justificativa da contratação, razão da escolha e do preço, bem como a sua compatibilidade com os parâmetros de mercado, atestando-se a necessidade de imóvel para abrigar as instalações da Unidade Administrativa Anexo II da Câmara Municipal de Aracaju, restando assim satisfeito o terceiro requisito.

**Assim, resta ainda pendente o Laudo de Vistoria do imóvel para que os citados requisitos à inexigibilidade de licitação, objetivando a locação do imóvel, retem plenamente satisfeitos.**

Ademais, consta da Minuta de Justificativa e da Minuta do Contrato que o prazo de vigência da contratação será de até 05 (cinco) anos, com fundamento no art. 106 da Lei nº 14.133/21, que trata da contratação na hipótese de serviços e fornecimentos contínuos. Ocorre que o art. 112 da



ESTADO DE SERGIPE  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

Lei nº 14.133/21 aduz que os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem nem revogam os prazos contratuais previstos em lei especial. Assim, sendo o objeto contratual locação de imóvel, deve ser observado, para fins de prazo, a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), veja:

Art. 3º **O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo,** dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênia conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Desta feita, considerando que inexistente norma regulamentadora desta Câmara Municipal dispendo sobre prazo de locação de imóvel por parte deste Poder Legislativo, e considerando que o item 3.1 da Minuta do Contrato consigna que o pagamento ao locador será de 12 (doze) parcelas mensais, recomenda-se a seguinte alteração ao item 2.1 da Cláusula Segunda – Da Vigência:

2.1. **O presente contrato vigorará pelo período de até 12 (doze) meses, contados a partir da data de empenho, podendo ser prorrogado, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/21.**

**Nesse sentido, recomenda-se a alteração na Minuta da Justificativa para constar que o prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com fundamento no art. 105 da Lei nº 14.133/21.**

**Aliás, deve ser retificado o Estudo Técnico Preliminar, na fundamentação legal acerca da duração do contrato, pois este faz alusão ao art. 106 da Lei nº 14.133/21, que trata da contratação de serviços e fornecimentos contínuos, devendo se referir ao art. 105 do mesmo diploma.**



ESTADO DE SERGIPE  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

**Recomenda-se a alteração do prazo para o pagamento ao locador constante do item 3.3 da Minuta do Contrato, de 05 (cinco) para 10 (dez) dias, em conformidade com o item 6.2 do Projeto Básico.**

**Recomenda-se ajuste no item 3.4 e incluir os seguintes itens 3.5, 3.6, 3.7 e 3.8 na Cláusula Terceira – do Valor e das Condições do Pagamento:**

3.4. Nenhum pagamento será efetuado **ao** LOCADOR, enquanto pendente de liquidação qualquer débito referente à eventual irregularidade, inadimplência ou penalidade.

**3.5. Para o pagamento deverá ser apresentado os seguintes documentos:**

**a) Prova de regularidade junto às Fazendas Federal e INSS, Estadual e Municipal, e CNDT (Certidão Negativas de Débitos Trabalhistas), válidas no prazo mínimo de 30 (trinta) dias da apresentação do recibo.**

**3.6. Os documentos de cobrança relacionados acima deverão ser apresentados no endereço das unidades administrativas da Câmara Municipal de Aracaju, dos quais após atestados pela autoridade competente e aprovados pelo Fiscal do Contrato, serão encaminhados ao Setor Financeiro para fins de liquidação da despesa e inclusão na lista classificatória de credores;**

**3.7. O pagamento das obrigações relativas ao presente contrato deve obedecer e cumprir a ordem cronológica das datas das respectivas exigências, a teor do que dispõe a legislação vigente.**



ESTADO DE SERGIPE  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

**3.8. A ordem cronológica referida no 3.7 poderá ser alterada, mediante prévia justificativa da autoridade competente e posterior comunicação ao órgão de controle interno da Administração e ao Tribunal de Contas competente, exclusivamente nas hipóteses previstas no art. 141, § 1º da Lei nº 14.133/2021.**

**Recomenda-se o seguinte ajuste no item 4.1.4 da Minuta do Contrato:**

4.1.4. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, **a Locatária** tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo o Locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

**Recomenda-se alterar ou excluir o item 4.2.10 da Minuta do Contrato, considerando que faz referência ao “subitem 8.3”, o qual não existe no corpo da minuta.**

**Ademais, recomenda-se a alteração dos subitens da Cláusula Sexta – Da Rescisão Contratual da Minuta do Contrato, a qual passará a constar da seguinte forma:**

**6.1 - A inexecução, total ou parcial, do Contrato, ensejará, além das penalidades constantes da Cláusula Sétima, a sua rescisão por ato unilateral e escrito da LOCATÁRIA, nos casos enumerados nos incisos do art. 137 da Lei nº. 14.133/21, na forma do art. 138 da mesma Lei;**

**6.2. Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da LOCATÁRIA, o LOCADOR será ressarcido pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito a devolução da**





ESTADO DE SERGIPE  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

**garantia, pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção e pagamento do custo da desmobilização, conforme preceitua o § 2º do art. 138 do mesmo diploma legal.**

**6.3 O presente Contrato poderá ser rescindido por comum acordo entre as partes, através de comunicação escrita com 30 (trinta) dias de antecedência.**

**Assim, recomenda-se as seguintes alterações da Cláusula Sétima – das Penalidades da Minuta do Contrato e inclusão dos itens 7.7 e 7.8:**

7.1 A inexecução total ou parcial do contrato **pelo LOCADOR** importará nas penalidades seguintes, **de acordo com as disposições do art. 156, da Lei 14.133/2021, nos seguintes termos:**

(...)

7.1.3. Multa de **0,5% (cinco décimos por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/21, conforme consta no art. 156, § 3º da mesma lei;**

**7.1.4. Impedimento de licitar e contratar pelo prazo máximo de 3 (três) anos;**

**7.1.5. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.**

(...)

**7.7. O valor das multas aplicadas deverá ser recolhido no prazo estabelecido em lei, a contar da data da notificação, podendo a**



ESTADO DE SERGIPE  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

**Câmara Municipal, através do Setor competente, descontar de eventuais pagamentos devidos ao LOCADOR, cobrar administrativa ou judicialmente, pelo processo de execução fiscal, com os respectivos encargos previstos em lei;**

**7.8. Se o motivo da inexecução das obrigações ocorrer por comprovado impedimento ou de reconhecida força maior, devidamente justificado e aceito pelo Órgão, o LOCADOR ficará isenta das penalidades mencionadas.**

**Recomenda-se a exclusão dos itens 9.1 e 9.3 da Cláusula Nona – Dos Reajustes, visto que o item 9.2 já trata do reajustamento em sentido estrito conforme a Lei nº 14.133/21. Nesse caso, o item 9.2 deverá ser renumerado para 9.1.**

**Recomenda-se alteração da “Cláusula Décima – da Vinculação à Dispensa de Licitação e à Proposta”, que deve passar a constar como “Cláusula Décima – da Vinculação à Inexigibilidade de Licitação”, bem como a alteração do item 10.1 e exclusão dos demais itens da respectiva cláusula, nos seguintes termos:**

**10.1. O presente Contrato vincula-se aos termos da Inexigibilidade de Licitação nº XX/2024;**

**Recomenda-se incluir Cláusula na Minuta do Contrato a respeito da Fiscalização do contrato por parte da locatória, conforme art. 117 da Lei nº 14.133/21.**

**Recomenda-se incluir Cláusula na Minuta do Contrato a respeito da Execução Contratual, conforme art. 92, inciso III, da Lei nº 14.133/21.**



ESTADO DE SERGIPE  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

Outrossim, convém chamar a atenção para a possibilidade de **aplicação de sanções de natureza política, administrativa, civil, pecuniária e penal, em caso de malversação da verba pública, decorrentes de improbidade administrativa**, a partir da Lei nº. 8.429/92, observando-se, ainda, o teor da Lei de Responsabilidade Fiscal, complementada pela Lei nº. 10.028/2000, que criou novos tipos penais (crimes contra as finanças públicas), além da própria Lei de Licitações no Capítulo IV, de modo a tornar mais efetivos os princípios constitucionais da Administração Pública (art. 37/CF).

Dessa feita, examinada a Minuta da Inexigibilidade, resta constatado que a mesma em seu aspecto legal está de acordo com os preceitos da Lei de Licitações e Contratos Administrativos supramencionada, **desde que seja elaborado e acostado o Laudo de Vistoria do Imóvel, sem prejuízo das demais recomendações constantes do presente parecer.**

### III) CONCLUSÃO.

---

Diante de todo o exposto, opino pela **VIABILIDADE** da presente contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação do imóvel objeto deste certame, com fundamento no art. 74, inciso V, Parágrafo 5º, da Lei nº 14.133/21, **desde que seja elaborado e acostado o Laudo de Vistoria do Imóvel, sem prejuízo das demais recomendações constantes do presente parecer.**

S.M.J.

Aracaju/SE, 23 de julho de 2024.

**Vitor Almeida Mendonça**

Procurador Judicial

**Pça: Olímpio Campos, 74 – CENTRO CEP. 49010-010**





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 2425-2565-EE3D-E610

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

- ✓ VITOR ALMEIDA MENDONÇA (CPF 009.XXX.XXX-83) em 23/07/2024 13:13:41 (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://cmaracaju.1doc.com.br/verificacao/2425-2565-EE3D-E610>