



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 m², 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>