



ESTADO DE SERGIPE
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

DA: ASSESSORIA 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 512/2024

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 Assessoria 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, nº 174 e 180, Bairro Centro, para funcionamento do Anexo I para abrigar as instalações do Arquivo e parte Administrativa da Câmara Municipal de Aracaju.

Para a análise foram fornecidos, dentre outros documentos, o Documento de formalização de demanda; Certidões de inteiro de teor de matrícula do imóvel; Certidões Negativas; Escrituras Públicas de compra e venda do imóvel; Documento de identidade e comprovante de residência do proprietário do imóvel; Proposta comercial; Estudo Técnico Preliminar; SD n.º 198/2024; Projeto Básico; Justificativa da Engenharia para nova contratação de aluguel; Laudo de avaliação e Laudo de vistoria de imóvel; Minuta da Justificativa de Inexigibilidade de Licitação; Minuta do contrato de Locação de imóvel; Certificado de exclusividade do imóvel; Parecer Técnico do Controle Interno n.º 39/2024.

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





ESTADO DE SERGIPE
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

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 ressalvou 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*:

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

(...)

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



ESTADO DE SERGIPE
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

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.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para abrigar as instalações do Arquivo e parte Administrativa da Câmara Municipal de Aracaju.



ESTADO DE SERGIPE
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

Verifica-se a existência de Laudo de Avaliação e Laudo de Vistoria do imóvel, elaborados pelo profissional Engenheiro da Câmara Municipal de Aracaju, atestando as condições físicas e estruturais do imóvel, de forma a atender às necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o primeiro requisito.

Igualmente, 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 do Arquivo e parte Administrativa da Câmara Municipal de Aracaju, restando assim satisfeito o terceiro requisito.

Assim, os citados requisitos à inexigibilidade de licitação *a priori* restam satisfeitos, objetivando a locação do imóvel em análise.

Ademais, considerando que a Lei nº 14.133/21 não prevê, de forma expressa, a hipótese de rescisão unilateral do contrato por iniciativa do contratado, recomenda-se modificar a redação do item 12.1 da Minuta do Contrato e inclusão de novo item subsequentemente, além da renumeração do item 12.2. Sugere-se, assim, a seguinte redação:

12.1 - A inexecução, total ou parcial, do Contrato, ensejará, além das penalidades constantes da Cláusula Décima Terceira, a sua rescisão por ato unilateral e escrito da LOCATÁRIA, nos casos enumerados



ESTADO DE SERGIPE
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

nos incisos do art. 137 da Lei nº. 14.133/21, na forma do art. 138 da mesma Lei;

12.2. 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 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.

Assim, recomenda-se os seguintes ajustes na redação dos itens 8.1, 13.1 e 13.4 da Minuta do Contrato:

8.1. Qualquer **alteração contratual** deve observar as disposições contidas no Art. 124 e nos termos do §3º do art. 92 da Lei nº 14.133/21;

13.1 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:

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

Recomenda-se ainda a verificação da autenticidade das Certidões acostadas.

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



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.

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.

S.M.J.

Aracaju/SE, 07 de junho de 2024.

Vitor Almeida Mendonça

Procurador Judicial

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





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: DE2A-1908-4BA5-87DE

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

- ✓ VITOR ALMEIDA MENDONÇA (CPF 009.XXX.XXX-83) em 07/06/2024 12:21:52 (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/DE2A-1908-4BA5-87DE>