

PARECER JURÍDICO Nº 023 / 2024
P327800/2024

Solicitação de parecer jurídico acerca da pretensão da Administração Municipal para locação de imóvel destinado ao funcionamento do arquivo de documentos administrativo-contábeis. Inexigibilidade de Licitação, conforme previsto no Inciso V, do Art. 74 da Lei nº Lei 14.133/2021e Decreto Municipal nº 3.213/2023. Exame de legalidade.

I – RELATÓRIO

Trata-se de análise do Processo Administrativo P313564/2024, no qual foi solicitado confecção de Parecer Jurídico, nos termos do art. 53 da Lei Federal nº 14.133/2021, referente ao procedimento de “Locação de imóvel localizado à Travessa Coronel José Inácio, nº 163, Centro Sobral/CE, destinado ao arquivo de documentos administrativo-contábeis deste município de acordo com as especificações e quantitativos previstos no Termo de Referência anexo e na proposta da CONTRATADA, conforme consta nos autos do Processo nº P327800/2024”.

O procedimento é uma Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no inciso V do Art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos - NLLC).

Com efeito, no presente caso, o Município de Sobral, por meio da Secretaria das Finanças, pretende contratar diretamente a PROBANK- Administradora de Imóveis e Condomínios, inscrito no CNPJ sob o nº 04.067.182/0001-79, por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso IV e V, da Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 3.213, de 26 de julho de 2023.

As justificativas sobre a necessidade da contratação constam devidamente apresentadas no Documento de Formalização de Demanda (DFD), aduzindo a fundamental importância.

Na justificativa da necessidade da contratação da solução, prevista no Documento de Formalização de Demanda - DFD do processo administrativo, a Equipe de Planejamento da Contratação cuidou de apontar a singularidade do imóvel a ser contratado, nos seguintes termos:

O Núcleo de Arquivo Geral da Contabilidade da Secretaria Municipal das Finanças – SEFIN vem, por meio deste, justificar a necessidade de realizar a locação de imóvel que será destinado ao funcionamento do arquivo de documentos administrativo-contábeis deste município. Embora atualmente os processos do município tramitem digitalmente através do Sistema de Processo Administrativo Digital – PROADI, até o mês de julho de 2023 uma grande quantidade de documentos contábeis físicos foi gerada, demandando espaço adequado para seu armazenamento.

A SEFIN, através do setor de Contabilidade, é responsável pela gestão e guarda dos processos de pagamento das diversas secretarias municipais. O arquivo desses processos é uma prática importante para manter os registros contábeis organizados e proporcionar o gerenciamento eficiente das informações, a proteção de dados pessoais de fornecedores/credores municipais e facilitar o acesso para possíveis auditorias.

Atualmente, parte considerável da sede da secretaria, no 4º andar do paço municipal, é destinada à guarda de documentos contábeis. Contudo, com o passar do tempo e o acúmulo de documentações, parte do acervo passou a ocupar locais inadequados, pondo em risco sua integridade e conservação, fazendo assim necessário existência de local apropriado para o arquivo desse material.

Considerando a não existência de imóvel no patrimônio municipal que possua localização e dimensões adequadas para o atendimento dessa necessidade, conforme informado pela Secretaria do Planejamento e Gestão - SEPLAG, representada pela Coordenadoria de Gestão dos Serviços Corporativos e de Administração Patrimonial que, através do Processo P325137/2024, encaminhou Declaração de Inexistência de Bens Imóveis informando que “após consulta no sistema de patrimônio da Prefeitura Municipal, verificamos que não existe disponibilidade de imóvel no patrimônio municipal com estrutura e dimensões adequadas que possa ser cedido para o funcionamento de um ponto destinado à instalação de arquivo da Coordenadoria de Contabilidade.”, entendemos justificável a locação de imóvel com essa destinação.

Para a realização plena e alcance dos objetivos pretendidos, o imóvel precisa oferecer ambiente físico seguro, apto ao abrigo dos documentos, com espaço suficiente e localizado estrategicamente próximo à sede da secretaria, de forma a facilitar a gestão do equipamento.

O imóvel que se pretende locar é onde atualmente já funciona o arquivo da contabilidade, tendo demonstrado todas as condições necessárias ao atendimento desta demanda, sendo composto por 02 (duas) salas integradas com área total de aproximadamente 50,00m². Ademais, está localizado a cerca de 20m da Prefeitura Municipal, na Travessa Coronel José Inácio, 163, Centro, fator determinante para a sua escolha e comprovação da vantajosidade da contratação, visto a não incidência de custos para os constantes deslocamentos de servidores e documentos ao local.

Resta salientar que o referido imóvel foi o único identificado como disponível para locação que atenda aos requisitos de estrutura necessários, sobretudo, ao que se refere à localização.

Na justificativa “*Fundamentação e Descrição da Necessidade da Contratação*”, prevista no *Termo de Referência* do processo administrativo, a Equipe de Planejamento da Contratação cuidou de delinear a importância do objeto a ser contratado, em termos semelhantes ao acima colacionados.

A matéria é trazida à apreciação jurídica para cumprimento do Art. 53 da Lei Federal nº 14.133/2021.

No aspecto formal, visualiza-se que o processo administrativo está devidamente protocolado. Verifica-se também que há solicitação de contratação elaborada pelo agente competente.

Quanto ao compromisso orçamentário, depreende-se que as despesas decorrentes da contratação correrão à conta de Recurso Municipal consignado na seguinte dotação:

Órgão	Função, subfunção, Projeto Atividade	Elemento de Despesa	Fonte de Recurso
1101	04.122.0500.2.437	3.3.90.39.00	1.500.0000.00

As peças processuais até o presente momento carreadas aos autos, são: **a)** Solicitação de autorização para início do processo e encaminhando o DFD, através da C.I. nº 81/2024-Coodenadoria de Contabilidade/SEFIN, acompanhada da devida autorização pela autoridade máxima do órgão; **b)** Documento de Formalização da Demanda-DFD N°05/2024 – COORDENADORIA DA CONTABILIDADE; **c)** Estudo Técnico Preliminar e seus docs. Anexos (I – Documentos comprobatórios para contratação da locação do imóvel; II – Proposta e documentos que comprovem o valor da locação; e III – Documentos de habilitação); **d)** Mapa de Riscos; **e)** C.I. n 82/2024 - Coordenadoria de Contabilidade - SEFIN, solicitando a contratação, acompanhada da devida autorização pela autoridade máxima do órgão; e **f)** Termo de Referência.

Nesse passo, o processo em evidência teve o seu trâmite normal.

É o relatório.

Passa-se a opinar.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO

Prima facie, cumpre registrar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, à luz do art. 133 da Constituição Federal, incumbe a esta Coordenadoria Jurídica manifestar-se sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados pela autoridade máxima do órgão, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

II. I – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Conforme previsão do artigo 37, inciso XXI, da Constituição da República de 1988, abaixo transcrito, as contratações de bens e serviços pela Administração pública devem ser precedidas de um procedimento licitatório que assegure a observância aos princípios da moralidade, da impessoalidade e da isonomia e que garanta a seleção da proposta mais vantajosa, com a consequente prevalência do interesse público.

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os

concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Entretanto, a própria Constituição excepciona essa regra ao estabelecer uma ressalva aos casos especificados na legislação.

Neste sentido, qualquer contrato público deverá ser precedido de um processo licitatório ou mediante contratação direta (compreendidas as dispensas e inexigibilidades de licitação).

Quanto a esse ponto, a Lei Federal nº 14.133, que regulamenta o dispositivo supra, instituindo normas para licitações e contratos da Administração Pública, estabelece as hipóteses de alienação e aquisições de bens e serviços que *dispensam a existência de um procedimento licitatório propriamente dito*, as denominadas dispensas e inexigibilidades de licitação.

Em termos gerais, a dispensa de licitação ocorre em situações nas quais, embora viável a competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público. Já a inexigibilidade se dá quando a realização do certame é inviável pela impossibilidade de competição, que decorre da falta de um pressuposto lógico da licitação: a própria concorrência.

No caso dos autos, trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação, posto que a Equipe de Planejamento das Contratações tratou de destacar fundamentadamente, a singularidade do objeto a ser contratado (locação de imóvel singular, que se adequa nos exatos termos da necessidade da Administração) – hipótese prevista no rol exemplificativo do Art. 74 da NLLC. Vejamos:

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

- I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;
- II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;
- III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:
 - a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;
 - b) pareceres, perícias e avaliações em geral;
 - c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;
 - d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;
 - e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;

- f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;
- g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;
- h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso;
- IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 1º Para fins do disposto no inciso I do caput deste artigo, a Administração deverá demonstrar a inviabilidade de competição mediante atestado de exclusividade, contrato de exclusividade, declaração do fabricante ou outro documento idôneo capaz de comprovar que o objeto é fornecido ou prestado por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos, vedada a preferência por marca específica.

§ 2º Para fins do disposto no inciso II do caput deste artigo, considera-se empresário exclusivo a pessoa física ou jurídica que possua contrato, declaração, carta ou outro documento que ateste a exclusividade permanente e contínua de representação, no País ou em Estado específico, do profissional do setor artístico, afastada a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade por meio de empresário com representação restrita a evento ou local específico.

§ 3º Para fins do disposto no inciso III do caput deste artigo, considera-se de notória especialização o profissional ou a empresa cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato.

§ 4º Nas contratações com fundamento no inciso III do caput deste artigo, é vedada a subcontratação de empresas ou a atuação de profissionais distintos daqueles que tenham justificado a inexigibilidade.

§ 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.

II.II – DA ESPÉCIE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO DESTE PROCESSO

Assim como a regra geral é licitar, sendo as hipóteses de inexigibilidade e dispensa exceções; a regra na locação de imóveis de terceiros pela Administração deve ser feita por licitação (Art. 51 ¹), sendo, a hipótese de inexigibilidade (Art. 74, inciso V), sua exceção.

A propósito, a NLLC veio inovar a sistemática que era prevista na revogada Lei Federal nº 8.666/1993, onde a locação de imóveis era prevista como uma das hipóteses de dispensa de licitação (Art. 24, inciso X).

Como dito acima, a NLLC trouxe como regra da locação de imóveis de terceiros a via licitatória, ressalvando as situações em que não há viabilidade de competição, como quando 'as características de instalações e de localização' tornem necessária a escolha de um determinado imóvel – hipótese em que se contratará diretamente.

Essa inovação veio positivar entendimentos da jurisprudência administrativa já consolidados ainda sob a égide da Lei Federal nº 8.666/1993 ².

No caso concreto, considerando a robusta justificativa constante nos autos, mais acima colacionada, nota-se que a disputa não é factível, em razão da singularidade do imóvel em relação às suas características de instalações e de localização que impedem a seleção através de um certame licitatório – além de especificar o método utilizado para a identificação e escolha o imóvel.

II. III – DO REGIME JURÍDICO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS

Como sabido, os contratos de locação imobiliária em que a Administração Pública figura na condição de locatária são regidos por um regime jurídico híbrido, no qual predominam as regras de direito privado, ancoradas na Lei Federal nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e no Código Civil, com a incidência, porém, das prerrogativas de direito público, ditadas pelo princípio da indisponibilidade do interesse público. Enquadram-se na categoria doutrinária de contratos privados da Administração.

No entanto, entende-se que a ausência de previsão expressa quanto à incidência das regras contratuais de direito público aos contratos de locação de imóvel de terceiros pela Administração não afasta *por completo* o regime publicista.

Assim, em que pese referidas relações contratuais se submeterem, em grande medida, às normas de direito privado, em especial à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), não tendo sua vigência, por exemplo, limitada aos prazos estabelecidos no Capítulo V do Título III da NLLC, a incidência do princípio constitucional da indisponibilidade do interesse público autoriza a derrogação parcial das normas privatistas em alguma medida, no limite do estritamente necessário à preservação dos interesses coletivos.

¹ Art. 51. Ressalvado o disposto no [inciso V do caput do art. 74 desta Lei](#), a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

² TCU - AC nº 1.340/09, Plenário; AC nº 5.281/10, da 1ª Câmara; AC nº 2.025/2010, 2ª Câmara.

E isso foi previsto no processo em comento, onde ficou disposto no Termo de Referência, que faz menção tanto à Lei do Inquilinato, quanto à NLLC.

II. IV – DA INSTRUMENTALIZAÇÃO DO PROCESSO / DO ATENDIMENTO AOS REQUISITOS LEGAIS DA ESPÉCIE

Da análise do dispositivo que se adequa ao caso (Art. 74, inciso V e parágrafo 5º e seus incisos I, II e III), verifica-se que o normativo determina 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.

Avaliando a documentação do processo, temos que os requisitos acima exigidos estão atendidos.

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 (inciso I do §5º do Art. 74) está atendida nos autos, por meio do “Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária / Laudo 120/2023”, de lavra da responsável pela Célula de Avaliação de Imóveis da SEINFRA, documentos constante no “Anexo 2 – Proposta e documentos que comprovem o valor da contratação da locação” do Estudo Técnico Preliminar.

A certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (inciso II do §5º do Art. 74) está atendida nos autos, por meio da “Declaração de Inexistência de Imóvel no Acervo Municipal”, de lavra da Coordenadora de Gestão dos Serviços Corporativos e de Administração Patrimonial (respondendo), que foi encaminhada e *ratificada* pelo Ofício nº 493/2024-GABSE/SEPLAG, de lavra do Secretário Executivo de Gestão Interna da SEPLAG – ambos os documentos constantes no “Anexo 1 – Documentos comprobatórios para contratação da locação do imóvel” do Estudo Técnico Preliminar.

As justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela (inciso III do §5º do Art. 74) está atendida nos autos, por meio da “*Justificativa da Necessidade da Contratação da Solução*”, prevista no DFD e já colacionada neste parecer, que se mostrou robusta e fundamentada o suficiente para demonstrar a *singularidade do imóvel* a ser contratado.

Segue conclusão laudo do setor técnico desse Município, cujos trechos abaixo merecem ser colacionados:

[...]

5 CONCLUSÃO

O referido avaliado possui características de terreno em aclave e está acima do nível da rua, sua localização é centralizada tanto no bairro

quanto em relação ao município, o estado de conservação do tipo regular, padrão de acabamento normal em relação ao mercado. Em consonância com sua estrutura construtiva, possui boa localização no âmbito do terreno. É de fácil acesso ao sistema de transporte e com boa quantidade de vagas de estacionamento no seu logradouro.

É atendido pelas principais concessionárias de prestação de serviços (água, energia, telefone, rede de dados e lógicos, operadores de telefonia móvel, esgotamento sanitário além de coleta de lixo, segurança e unidades de saúde).

Equitativamente possui estabilidade e solidez e condições de habitabilidade.

Fatores valorizantes no qual podemos elencar é a sua localização centralizada no universo amostral de dados. Se mantida as mesmas condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma razoável liquidez.

Salientamos que o referido Parecer Técnico deverá ser renovado para averiguação e aferição dos valores do mercado imobiliário da região bem como adequar-se aos parâmetros normativos. Diante do exposto, o imóvel avaliando, localizado na Rua Coronel José Inácio, nº 163, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado com a finalidade de acordo contratual, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, a Locação do imóvel supracitado poderá ser vantajosa a administração pública, porem salientamos a necessidade dos reparos pontuais na edificação e assim dar continuidade ao contrato de locação do imóvel. [...]

Superada a análise concernente à configuração da hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação tendo por fundamento o art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, passamos à verificação dos elementos que instruem o processo administrativo, a fim de verificar o atendimento aos requisitos elencados no art. 72 do diploma legal:

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;
- 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.

No âmbito no Município de Sobral, foi publicado o Decreto Municipal nº 3.213/2023 (*Que Regulamenta no âmbito da administração pública municipal a fase interna e externa da Lei Federal nº 14.133/2021*) que traz disposição em sentido semelhante no seu Art. 123, estabelecendo o rol de documentos que devem instruir os processos de dispensas e inexigibilidades de licitação. Vejamos:

Art. 123. Os processos de dispensa e inexigibilidade de licitação deverão ser instruídos com os seguintes documentos:

I - Solicitação expressa do setor requisitante interessado formalizando a demanda, com indicação de sua necessidade;

II - Estudo Técnico Preliminar, documento constitutivo caracterizando o interesse público envolvido e a sua melhor solução dando base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico elaborado pela equipe de planejamento da contratação do órgão/secretaria;

III - Mapa de riscos, instrumento que permite a identificação das situações futuras e incertas que possam repercutir sobre os objetivos da contratação, bem como a mensuração do grau de risco de cada uma dessas situações e ações para controle, prevenção e mitigação dos impactos;

IV - Justificativa de preço de acordo com os parâmetros dispostos nos arts. 19 e 20 deste Decreto, conforme o caso ³

V - Razão da escolha do contratado;

VI - Indicação dos recursos orçamentários para fazer face a despesa quando for o caso;

VII - Verificação da adequação orçamentária e financeira, em conformidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal, quando for o caso;

VIII - Autuação do processo administrativo correspondente, que deverá ser protocolizado e numerado;

³ Subseção I - Da Pesquisa de Mercado de Bens e Serviços em Geral - Art. 19. Na pesquisa de preços para aquisição e contratação de bens e serviços em geral, o valor estimado da contratação será definido com base no melhor preço aferido, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto, devendo ser realizada exclusivamente com base nos seguintes parâmetros, empregados de forma combinada, sempre que possível: I - Composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente no painel para consulta de preços ou no banco de preços em saúde disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), observado o índice de atualização de preços correspondente; II - Contratações similares realizadas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente; III - Dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal, estadual ou municipal, e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e hora de acesso; IV - Pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, materializada pela solicitação formal de cotação, preferencialmente por meio eletrônico, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores; V - Pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, desde que a data das notas fiscais esteja compreendida no período de até 1 (um) ano anterior à data de divulgação do edital, observado o índice de atualização de preços correspondente. VI - Acordos coletivos de trabalho (ACT) ou convenções coletivas de trabalho (CCT), no caso de licitações destinadas à contratação dos serviços terceirizados com dedicação exclusiva de mão de obra.

IX - Aprovação da autoridade competente para início do processo de dispensa ou Inexigibilidade de Licitação;

X - Justificativa da necessidade, devidamente motivada e analisada sob a ótica da oportunidade, conveniência e relevância para o interesse público, bem como demais justificativas necessárias à regularidade da dispensa ou inexigibilidade de licitação, inclusive a emergencial ou calamitosa, quando for o caso;

XI - Justificativa da escolha do imóvel, no caso de locação de bens imóveis, demonstrando o atendimento das condicionantes previstas do § 5º do art. 74, da Lei Federal nº 14.133/2021;

XII - Elaboração do projeto básico ou de termo de referência ou outro instrumento utilizado para os mesmos fins, nominados de acordo com as regras da Lei Federal 14.133/2021, o qual deverá conter a especificação do objeto de forma precisa, clara e sucinta;

XIII - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

XIV - Declaração de exclusividade expedida pela entidade competente, no caso de inexigibilidade de licitação fundamentada nos § 1º e 2º do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021;

XV - Demais documentos necessários à instrução do processo, a exemplo de cópias de termos de convênio ou outros instrumentos congêneres;

XVI - Verificação de eventual proibição para contratar com a Administração;

XVII - Manifestação da assessoria do órgão ou entidade quanto à legalidade e viabilidade da dispensa ou Inexigibilidade de Licitação e da contratação;

XVIII - Ato de Ratificação de Dispensa ou de Inexigibilidade assinado pela autoridade competente.

Da análise das peças de planejamento do processo em referência, conclui-se que os autos encontram-se instruídos com os documentos essenciais exigidos pela legislação aplicável, tanto em relação à NLLC, quanto ao Decreto Municipal nº 3.212/2023 – especificamente o seu inciso XI – restando a serem praticados somente os atos típicos de momentos processuais posteriores (como este parecer e os respectivos atos de ratificação e contratação).

Vê-se que o processo foi iniciado por provocação do setor competente, mediante a elaboração de documento que formalizou a demanda (DFD) pelo setor requisitante, com indicação da necessidade administrativa.

Na elaboração do ETP foi consultada a SEPLAG sobre a disponibilidade de imóvel próprio ocioso que atenda à demanda do órgão ou entidade requisitante em termos de estrutura e de localização, bem como lançando mão da locação como o meio de satisfação da necessidade administrativa, dentre as alternativas possíveis concretamente.

A partir das conclusões do ETP, foi definido que a locação de imóvel de terceiro consiste no modelo de contratação mais vantajoso e viável neste momento para atender às necessidades expostas no DFD, de modo que com base nisso foi elaborado o TR com o intuito de consignar as características físicas, a tipologia da edificação, a destinação e localização do

imóvel a ser alugado, acompanhadas das respectivas justificativas, bem como foram dispostos pontos sobre vigência contratual, condições de recebimento e entrega, pagamento, reajuste, valor da contratação e fundamentação legal – que neste caso é regida [também] pela Lei Federal nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

Quanto ao valor da locação / à justificativa de preços, verifica-se que a proposta do locador se mostrou razoável diante das particularidades do imóvel, por conta de ter sido devidamente acatada pelo setor técnico, cujo Parecer Técnico/Laudo – utilizando parâmetro / metodologia do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” e considerando fatores como o estado do imóvel, localização, subdivisões internas, etc, além de ser acompanhado de registro fotográfico.

Salienta-se que este parecer é meramente opinativo⁴, sem qualquer conteúdo decisório, haja vista que o prosseguimento do certame ficará adstrito às determinações das autoridades competentes.

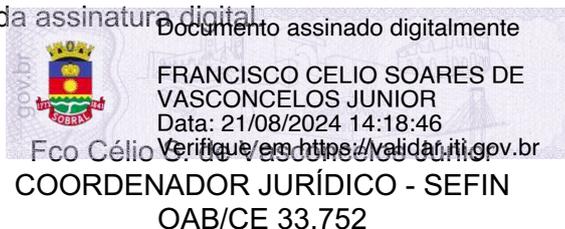
III- DA CONCLUSÃO

Ante o exposto acima, **OPINA-SE** (ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, bem como a veracidade das declarações e documentos carreados aos autos, que escapam à análise jurídica deste órgão) **FAVORAVELMENTE** pela regularidade do processo administrativo P327800/2024 e pela correta adequação jurídica da Inexigibilidade de Licitação em tela para locação do imóvel de Probank – Administradora de Imóveis e Condomínios - CNPJ: 04.067.182/0001-79, propondo, por conseguinte, o retorno dos autos à origem para que se providencie as medidas processuais ulteriores cabíveis, com o fim precípuo de cumprir o seu objeto.

É o parecer, salvo melhor juízo.

À apreciação superior.

Sobral/CE, data da assinatura digital



Documento assinado digitalmente
FRANCISCO CELIO SOARES DE
VASCONCELOS JUNIOR
Data: 21/08/2024 14:18:46
Verifique em <https://validar.jti.gov.br>
Fco Celio S. de Vasconcelos Junior
COORDENADOR JURÍDICO - SEFIN
OAB/CE 33.752

⁴ É lícito concluir que é abusiva a responsabilização do parecerista à luz de uma alargada relação de causalidade entre seu parecer e o ato administrativo do qual tenha resultado dano ao erário. Salvo demonstração de culpa ou erro grosseiro, submetida às instâncias administrativo-disciplinares ou jurisdicionais próprias, não cabe a responsabilização do advogado público pelo conteúdo de seu parecer de natureza meramente opinativa. Mandado de segurança deferido. (S T F - MS 24.631-6 - DISTRITO FEDERAL - Relator(a): Min. Joaquim Barbosa - Julgamento: 09/08/2007 - Órgão Julgador: Tribunal Pleno - Publicação: DJ 01-02-2008).

Advogado de empresa estatal que, chamado a opinar, oferece parecer sugerindo contratação direta, sem licitação, mediante interpretação da lei das licitações. Pretensão do Tribunal de Contas da União em responsabilizar o advogado solidariamente com o administrador que decidiu pela contratação direta: IMPOSSIBILIDADE, dado que o parecer não é ato administrativo, sendo, quando muito, ato de administração consultiva, que visa a informar, elucidar, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa. Celso Antônio Bandeira de Mello, "Curso de Direito Administrativo", Malheiros Ed., 13ª ed., p. 377. II. - O advogado somente será civilmente responsável pelos danos causados a seus clientes ou a terceiros, se decorrentes de erro grave, inescusável, ou de ato ou omissão praticado com culpa, em sentido largo: Cód. Civil, art. 159; Lei 8.906/94, art. 32. III. - Mandado de Segurança deferido. (S T F - Mandado de Segurança nº. 30928-DF. Relator Ministro Carlos Velloso. 05 de novembro de 2002).