



PARECER JURÍDICO

PROCESSO Nº: 1.102/2024

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Agricultura do Município de Japi/RN.

ASSUNTO: Locação de imóvel para instalação da Secretaria Municipal de Agricultura do Município de Japi/RN.

EMENTA: Direito Administrativo. Locação de Imóvel. Exame da conformidade com a Lei nº 14.133/2021. Presença de elementos caracterizadores das locações. Pela possibilidade jurídica, com recomendação.

1 - RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo deflagrado pela Secretaria Municipal de Agricultura do Município de Japi/RN, em que se busca a locação de imóvel adequado para abrigar a referida Secretaria Municipal, tendo em vista a garantia da manutenção eficiente do funcionamento dos trabalhos da Secretaria Municipal.

O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos:

- a) Solicitação da Demanda, da Secretaria Municipal de Agricultura do Município de Japi/RN, solicitando à chefe do poder executivo providências no sentido de um espaço adequado para sediar a secretaria;
- b) Estudo Técnico Preliminar;
- c) Relatório fotográfico;
- d) Análise de riscos, da Equipe de Planejamento, informando a matriz de risco, indicando servidores para compor a comissão de fiscalização;
- e) Termo de referência;

Amu [Signature]



- f) Informação Disponibilidade Orçamentária;
- g) Documentação de habilitação do imóvel e de seu proprietário;
- h) Parecer da comissão de contratação;
- i) Minuta do Termo de Inexigibilidade e Contrato.

O processo foi remetido à Procuradoria-Geral que, para elaboração de Parecer Jurídico.

É o que importa relatar.

2 - FUNDAMENTAÇÃO

A Administração Pública, sempre que procede a uma contratação, tem a obrigação de efetuar o devido processo licitatório com o fito de obter a proposta mais vantajosa para si. A regra da obrigatoriedade de licitar provém do art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, que dispõe o seguinte:

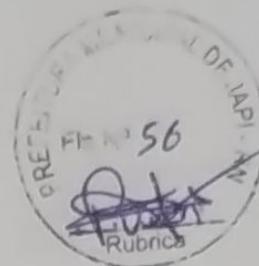
Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

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.

A Lei Federal n.º 14.133/21, que estabelece as normas gerais sobre licitações e contratos, prevê, no seu art. 28, 05 (cinco) modalidades de licitação: pregão; concorrência; concurso; leilão e; diálogo competitivo, que deverão ocorrer,

Anulada



preferencialmente, no formato eletrônico, cada qual com suas singularidades procedimentais, variando conforme a complexidade de suas fases e etapas.

A referida Lei nº 14.133/2021, excepcionou, em seu art. 75, inciso V, a regra para a locação de imóvel por procedimento de inexigibilidade, ora em razão de situações de flagrante excepcionalidade, onde a licitação, em tese, seria possível, entretanto, pela particularidade do caso, o interesse público a julgaria inconveniente, como é o caso da presente inexigibilidade, tendo em vista a particularidades dos serviços almejado pela secretaria em questão, 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;

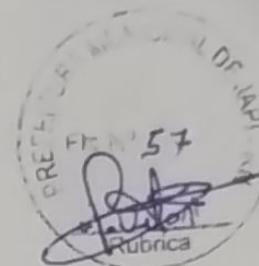
IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

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

(...)

§ 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.
- (grifos acrescidos)

Para análise da legalidade dos atos deste processo, impende verificar a adequação legal da modalidade escolhida e das exigências previstas no termo de referência, na minuta do contrato, bem assim nos demais documentos pertinentes.

2.1. – Da Fase Preparatória

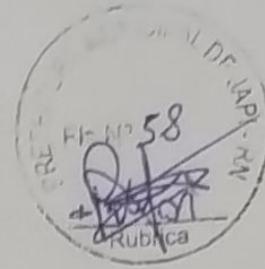
A Nova Lei de Licitações trouxe, em seu artigo 18, os elementos que devem abarcar a fase preparatória, ou fase interna, nos processos administrativos que visem contratações públicas.

Analisando-se os autos, podemos verificar a presença da definição do objeto, das justificativas para a sua contratação, o estudo técnico preliminar, termo de referência, mapeamento de riscos, orçamento, a previsão de dotação orçamentária, e minuta do contrato.

O objeto a ser licitado, pela forma estabelecida no inciso V do supracitado art. 74 que prevê a inexigibilidade para a contratação cujas características sejam “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha”, está em perfeita harmonia com o que estabelece o inciso XXI do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, visto que o presente imóvel dispõe das características almejadas para suprir o interesse público, de acordo com as características técnicas apensada aos autos.

Quanto às razões apresentadas para a justificativa da contratação, ficou comprovada a sua necessidade. Cumpre consignar que, no memorando requisitório, foi informada a adequação e previsão no plano anual de contratações da Prefeitura Municipal.

O estudo técnico preliminar contém os elementos obrigatórios previstos no §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, quais sejam a descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse



público; previsão no plano anual de contratações; requisitos da contratação; estimativas das quantidades para a contratação; estimativa do valor da contratação; descrição da solução; justificativas para o parcelamento ou não da contratação; contratações correlatas; possíveis impactos ambientais; posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina; e equipe de planejamento.

Portanto, podemos concluir, que a fase preparatória do processo se encontra instruído, atendendo as exigências mínimas legais.

Contudo, não consta no processo laudo de avaliação do imóvel assinado por engenheiro, tampouco documento comprobatório da titularidade do imóvel - o que desde já deve ser sanado - ficando condicionado neste parecer.

Com efeito, percebe-se que o objeto da presente contratação não se trata de um serviço geral, onde qualquer imóvel satisfaria as necessidades da Secretaria Municipal de Agricultura do Município de Japi/RN.

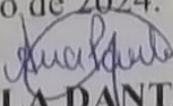
Trata-se, sim, de demanda especializada, cuja o caminho da futura celebração do contrato está devidamente justificado, dado a particularidade do interesse público nesse caso específico

3 - CONCLUSÃO

Pelo exposto, este órgão de assessoramento jurídico em análise restrita aos aspectos jurídicos do processo, nos termos do art. 53, parágrafo único, da Lei Federal n.º 14.133/2021, opina pela aprovação da Minuta de Contrato e seus anexos, **desde que sanados os apontamentos registrados.**

Esse é o nosso entendimento, s.m.j., que se submete à elevada apreciação.

Japi/RN, 15 de outubro de 2024.


ANA PAULA DANTAS JOFILY
Procuradora Geral do Município
OAB/RN N° 16.559