

Proc. Administrativo 7- 513/2024

De: Pedro P. - CONSULT-EXTR

Para: ST- LC- CT - Setor de Licitações e Contratos

Data: 19/07/2024 às 10:55:43

Setores envolvidos:

ST-CIGER, GP, ST- LC- CT, PGM, SEDEC, CONSULT-EXTR

Locação CIGER

Segue parecer jurídico.

—

Pedro Henrique Piccini
Consultor Jurídico

Anexos:

PARECER_JURIDICO_Inexigibilidadede_licitacao_locacao_SALA_CIGER.pdf

PARECER JURÍDICO

Encaminhamento: Setor de Licitações e Controladoria-Geral do Município de Xanxerê/SC

Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Econômico

EMENTA: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ATENDIMENTO DAS FINALIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO. POSSIBILIDADE.

RELATÓRIO

Os presentes Autos foram submetidos à Procuradoria Jurídica para emissão de parecer acerca da possibilidade de contratação direta, mediante processo de inexigibilidade, pois há interesse na *“Locação de sala comercial matrícula nº 32.495, situado na Rua Barão do Rio Branco, nº 68, sala 01, Centro na Cidade de Xanxerê – Santa Catarina, contendo 270,89m² de área de construção, em alvenaria, o qual, possui, 2 (dois) banheiros adaptados para pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida, sendo 1 (um) para uso do público em geral, cozinha, porta de acesso e janelas em vidro e estrutura em alumínio, teto em gesso e vaga de garagem adaptada, destinado a alocar a sede do CIGER – Centro de Inovação e Geração de Emprego e Renda”*. O valor da inexigibilidade dá-se no importe de **R\$ 5.750,00** (cinco mil setecentos e cinquenta reais), por mês, à título de aluguel.

Compulsando os Autos, verifico a juntada dos seguintes documentos, sucintamente elencados abaixo.

- I. Documento de Formalização de Demanda (**DFD**);
- II. Termo de Referência (**TR**) e Estudo Técnico Preliminar (**ETP**);
- III. Atestado de Edificação fornecido pelo Corpo de Bombeiros; Matrícula de Registro de Imóveis; Certidões Negativas; Documentos Pessoais proprietário do imóvel; Habite-se do imóvel; e Laudos de Avaliação do Imóvel.



Recebo os Autos no estado em que se encontram, mediante solicitação dirigida a esta Procuradoria Jurídica, pelo qual procedo a análise e elaboração de Parecer Jurídico Preliminar.

É o lacônico relatório.

PARECER

A Lei nº 14.133/21 estabelece como regra geral para contratações a adoção do processo licitatório. O instituto da inexigibilidade, entretanto, é uma das hipóteses excepcionais previstas pelo legislador ordinário de disposição de verba pública com ausência de licitação, desde que haja conformidade com o objetivo constitucional e os princípios da igualdade e da proposta mais vantajosa para o interesse público.

Conforme disciplina a Lei nº 14.133/21, o processo licitatório é inexigível quando houver inviabilidade de competição, enumerando algumas expressas situações, como é o caso do inciso V de seu art. 74. Assim sendo, veja-se:

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. (Grifei)

Do mesmo artigo, extrai-se a redação do parágrafo quinto, que define quais os requisitos para perfectibilizar a contratação com fundamento no inciso V. Veja-se:

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. (Grifei)

São os requisitos exigidos pelo citado parágrafo, em ordem: (i) avaliação prévia do bem; (ii) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e (iii) justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado, evidenciando suas vantagens.

Para dar atendimento às exigências (ii) e (iii), o agente de contratação assim fez constar como justificativa de necessidade de locação do imóvel¹:

“Justificativa: O CIGER é uma unidade pública que oferta serviços como ofertas de emprego, apoio ao microempreendedor, atendimento ao imigrante, entre outros e deve ter espaços que comportem atendimentos, treinamentos e qualificações para o estímulo de novos empreendedores, assim como apoio para que os mesmos possam se manter no mercado e fortalecer a economia local. Ainda, o espaço é disponibilizado para empresas realizarem entrevistas de emprego com candidatos, facilitando assim para que tanto empresa quanto candidato tenham oportunidades de encontrarem a melhor opção para si. Estes espaços devem ter ambiência, ser amplo e de qualidade, possuir condições de realizar atendimentos com dignidade, no caso de imigrantes e primeiro emprego, bem como, deve contar com acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.” (Grifei)

Ainda, conforme Estudo Técnico Preliminar, mais precisamente seu item de nº 8, resta bem demonstrado a vantajosidade na locação do imóvel escolhido pela agente de contratação, bem como suas condições peculiares que o destacavam em relação aos demais locais em disponibilidade. Veja-se, conforme anexo:

8.1 O valor aferido para a locação, foi proposto pelo proprietário do imóvel e está de acordo com os parâmetros estabelecidos pelas avaliações mercadológicas realizadas por meio das empresas abaixo relacionadas, através de Laudos de Avaliação, a saber:

8.1.1 Valor Estimativo proposto pela empresa Craft Engenharia Ltda: R\$ 5.990,00;

8.1.2 Valor Estimativo proposto pela empresa G.C Bernardi: R\$ 5.100,00;

8.1.3 Valor Estimativo proposto pela empresa Elaine Resende: R\$ 5.300,00;

8.1.4 Valor mensal proposto pelo proprietário do imóvel: R\$ 5.750,00, sendo necessário incluir nesse valor as taxas de condomínio e IPTU.

8.2 Considerando que o valor proposto pelo proprietário encontra-se um pouco acima da médias aferida nos Laudos de Avaliações, ainda assim torna-se viável a pretensa locação, uma vez que analisando os demais imóveis disponíveis com características similares, conforme pesquisa realizada, o presente imóvel encontra-se com valor abaixo da média praticada pelo mercado, além de estar abaixo do valor do próprio imóvel anunciado nas imobiliárias locais.

8.3 Haverá custos além do aluguel, como o de pintura da sala no início do contrato, uma vez que em negociação com o proprietário, optou-se em manter as paredes de gesso acartonado como divisórias de salas, tubulações de ar-condicionado, e tomadas existentes nas referidas paredes, e em contrapartida o município realizará a pintura interna do imóvel. Mesmo sendo uma despesa, é mais vantajoso manter as divisões já existentes, equilibrando as despesas.

¹ Conforme lê-se no Termo de Referência.

Para mais além, veja-se o que define o art. 6º, inciso XXIII da Lei nº 14.133/21, acerca dos requisitos necessários para perfectibilizar o **Termo de Referência**, sendo eles:

XXIII - termo de referência: documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos: a) definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação; b) fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas; c) descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto; d) requisitos da contratação; e) modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento; f) modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade; g) critérios de medição e de pagamento; h) forma e critérios de seleção do fornecedor; i) estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado; j) adequação orçamentária; (Grifei)

O inciso XX do mesmo artigo define, por sua vez, que o **Estudo Técnico Preliminar** é “documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação”, devendo conter os seguintes elementos (Vide art. 18, inciso XI, §1º):

*§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público; II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração; III - requisitos da contratação; IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala; V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar; VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão*

constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação; VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso; VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação; IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual; XI - contratações correlatas e/ou interdependentes; XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável; XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (Grifei)

Analisando detidamente o **Termo de Referência (TR)** e o **Estudo Técnico Preliminar (ETP)**, verifica-se que todos os requisitos/elementos exigidos nos citados artigos foram observados, não havendo sugestão de alteração/modificação.

Verifica que também foi acostado ao Termo de Referência, há 3 (três) pareceres técnicos de avaliação mercadológica estipulando valores ao imóvel. A **CRAFT ENGENHARIA LTDA** definiu o valor de **R\$ 5.990,00** (cinco mil novecentos e noventa reais); **G.C BENARDI** definiu o valor de **R\$ 5.100,00** (cinco mil e cem reais) e a **RN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES** definiu o valor mensal de **R\$ 5.300,00** (cinco mil e trezentos reais) à título de aluguel. O valor do aluguel mensal do imóvel, portanto, encontra-se adequado aos valores médios verificados, sendo que a razão de o valor não ser inferior ao menor valor dentre os laudos fornecidos dá-se conforme acima assinalado (vide trecho do item “8” do ETP, devidamente anexado).

Assim, em restando cumpridas as exigências contidas no art. 74, parágrafo quinto da Lei Federal nº 14.133/21, e restando claro que o presente procedimento está em acordo com as orientações normativas e com os princípios basilares da Administração Pública, especialmente a legalidade, razoabilidade e isonomia, o **OPINATIVO FAVORÁVEL** à realização da presente inexigibilidade pretendida pela Administração Pública, com a formalização de contrato com o proprietário do imóvel.

É o Parecer.

Xanxerê/SC, 19 de julho de 2024.

PEDRO HENRIQUE PICCINI

Consultor Jurídico do Município de Xanxerê
OAB/SC 61.229





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: E6B2-1130-963C-A776

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

- ✓ PEDRO HENRIQUE PICCINI (CPF 087.XXX.XXX-06) em 19/07/2024 10:56:12 (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://prefxanxere.1doc.com.br/verificacao/E6B2-1130-963C-A776>