

ASSESSORIA JURÍDICA
PARECER N.º 002/2024

PROCESSO ADM N.º 143/2023
PROCESSO N.º 005/2024

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DAS ATIVIDADES DA CRECHE PÔR DO SOL PELO PERÍODO DE 12 MESES. SOLICITAÇÃO DA SECRETARIA DA EDUCAÇÃO, CULTURA, TURISMO E DESPORTO – SECTD. LEI N.º 14.133/2021. CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. POSSIBILIDADE.

Trata-se de solicitação de locação de imóvel para instalação das atividades da Creche Pôr-do-Sol, pelo período de 12 meses, por solicitação da Secretaria da Educação, Cultura, Turismo e Desporto – SECTD, por meio do Memorando Interno SECTD 1759/2023, datado de 19 de dezembro de 2023 e encaminhada a esta Assessoria por meio do Memorando Interno da Secretaria da Administração e Planejamento S/N, datado de 04 de janeiro de 2024, onde consta a informação de que o presente expediente de locação trata-se de renovação do contrato anterior (extinto após 60 meses de locação) e de que as atividades da Creche continuam sendo executadas no imóvel, sendo solicitado que os efeitos da nova locação retroajam à 01/11/2023.

Constam em anexo aos Autos do Processo n.º 005/2024 os seguintes documentos:

- Carta Proposta com oferta do imóvel, registrado sob a Matrícula 5.426, do registro de Imóveis de Ibirubá, com área edificada de 130,74m², mais áreas edificadas de 75,66m² (já averbada), e 23,90m² (a ser averbada);
- Certidão de Matrícula n.º 5.426, do Registro de Imóveis de Ibirubá;
- Ficha de Cadastro do Imóvel junto ao Município;
- Negativas Fiscais do Locador;
- 03 (três) avaliações realizadas por empresas do ramo imobiliário;

- Certidões Fiscais Negativas do proprietário dos Imóveis;
- Estudo Técnico Preliminar (ETP) dando conta das informações de necessidade do município que ensejam a locação;
- Consulta ao Setor de Patrimônio sobre a existência de imóveis de propriedade do Município disponíveis para a destinação pretendida;
- Resposta do Setor de Patrimônio dando conta da inexistência de imóveis para atender as necessidades;
- Declaração do Secretário da Administração e Planejamento dando conta da inexistência de imóveis de propriedade do Município para atender à necessidade e opinando favoravelmente à locação do imóvel ofertado;
- Justificativa para a Locação na Modalidade Tradicional a fim de atender à demanda dos serviços da Creche Pôr-do-Sol;
- Justificativa para a não instalação conjunta da Creche Pôr-do-Sol com outros órgãos da administração municipal;
- Consulta e Reserva de Dotação Orçamentária com a previsão de custos na ordem de R\$ 61.846,80 para o período de 12 meses, sendo R\$ 5.153,90 por mês para a locação do imóvel.

O objetivo é a contratação/locação de imóvel de propriedade de Zeno Binsfeld, inscrito no CPF nº 091.061.460-15, no valor de R\$ 5.153,90/mês, totalizando o valor de R\$ 61.846,80 para o período de 12 meses de locação, sendo que, conforme já relatado, o imóvel já é utilizado para as atividades de creche em decorrência de contrato anterior, sendo que o presente expediente tem por objetivo dar continuidade à ocupação e fruição do imóvel a ser locado.

É o breve relatório.

Vieram os autos para exame e parecer.

Pelas características das informações contidas no Autos, trata-se de processo de contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

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.

Ainda, deverão ser observadas as disposições contidas no Decreto Municipal nº 4.782, de 10 de outubro de 2023.

Analisados os documentos do processo de contratação, constata-se que foram observadas as disposições legais, constando dos Autos a documentação pertinente.

Houve estimativa de despesa, calculada na forma estabelecida no artigo 23 da Lei nº 14.133/2021 (artigo 72, inciso II), estando este, por conseguinte, justificado (art. 72, inciso VII), constando dos Autos a Reserva de Dotação orçamentária no Projeto/Atividade 2027 e 2029, Despesa 3.3.90.36.

O documento (Reserva de Dotação Orçamentária) demonstra a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (artigo 72, inciso IV), bem como os documentos do futuro contratado (orçamento, documentos de habilitação e certidão de regularidade fiscal), ora anexados, comprovam que o particular preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária nos termos do artigo 72, inciso V, da Lei 14.133.

A razão da escolha do futuro contrato está pautada em critério objetivo e justificado pela Administração, estando assim atendido os pressupostos previstos no Art. 22 do Decreto Municipal nº 4.782, de 10 de outubro de 2023, conforme declaração expressa da Secretaria solicitante, contida nos Autos.

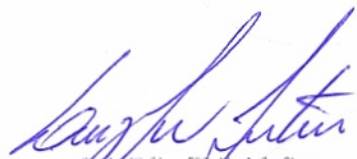
Em face do exposto, sob o aspecto jurídico, opina-se pela viabilidade da contratação direta, nos termos do artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e do Art. 22 do Decreto Municipal nº 4.782, de 10 de outubro de 2023.

Tento em vista a informação de que o imóvel continuou a ser ocupado pelo município após 31/10/2023, tem-se que deverão ser adimplidos os valores retroativos.

Opina-se, outrossim, pela remessa dos autos à autoridade competente para promover os atos da contratação, nos termos do artigo do Art. 22 do Decreto Municipal nº 4.782, de 10 de outubro de 2023.

Este é, salvo melhor juízo, o PARECER que submetemos à consideração superior.

Ibirubá-RS, 10 de janeiro de 2023.


Felipe Wathrich Guterres
Assessor Jurídico
OAB-RS nº 86.826