



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

ABERTURA DE PROCESSO ADMINISTRATIVO

SETOR INTERESSADO: Secretaria Municipal de Administração e Planejamento;

OBJETO: Locação de um imóvel, situado à Rua Lindaura Sapucaia Costa nº 223, onde irão funcionar as instalações do DPM (departamento de Polícia Militar) do Município de Capela do Alto Alegre.

CUSTO ESTIMADO: R\$ 6.000,00 (Seis mil reais).

REGIME LEGAL: Art. 74, Inciso V da Lei nº 14.133/2021.

AUTUAÇÃO: Aos nove dias do mês de Abril de 2025, eu Reila Souza Almeida, Agente de Contratação, autuei sob o nº 059/2025, este processo contendo o ofício da Exmº Srº Prefeito, para **Locação de um imóvel, situado à Rua Lindaura Sapucaia Costa nº 223, onde irão funcionar as instalações do DPM (departamento de Polícia Militar) do Município de Capela do Alto Alegre**, devidamente acompanhado da autorização, autorizando a abertura do Processo Administrativo, assino:


REILA SOUZA ALMEIDA
Agente de contratação





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

À
Secretario Municipal de Administração
Erivan Silva dos Santos

Processo Administrativo nº 059/2025
Inexigibilidade de Licitação nº 014/2025

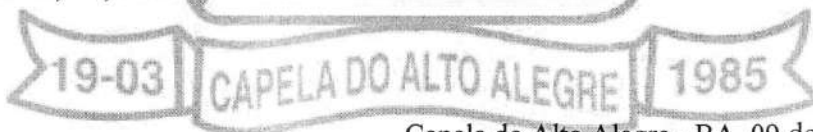
1. Da Justificativa da Inexigibilidade de Licitação

Em razão do enquadramento a licitação quando inviável a competição no art.74, inc. V, da Lei 14.133/21, justifica-se a contratação direta através de Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel, uma vez que se trata de exceção a regra de realização de processo licitatório.

2. Da Razão da Escolha do Fornecedor e da Justificativa

Em análise aos presentes autos, observamos que se trata de um imóvel tipo comercial, situado na Avenida Lindaura Sapucaia Costa, nº 223, bairro Centro, Capela do Alto Alegre- BA, que atenda as necessidades exposta pela Secretaria Municipal de Administração para acomodar o departamento de Polícia Militar da Bahia, o imóvel por está situado em local de fácil acesso, no centro de Capela do Alto Alegre atende os requisitos mínimos necessária à contratação;

Diante do exposto, informo que segue no auto deste processo todos os documentos necessários conforme a Lei 14.133, para realizar Inexigibilidade de Licitação em para locação de imóvel. Vossa Excelência da ciência que este processo será encaminhado a Assessoria Jurídica deste município para continuidade deste processo. Em razão da necessidade de atendimento do disposto no art. 72, III, da Lei 14.133/21



Capela do Alto Alegre - BA, 09 de Abril de 2025.

REILA SOUZA ALMEIDA
Agente de contratação



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

À

Procuradoria Jurídica do Município
Processo Administrativo nº 059/2025

Referente: Locação de um imóvel, situado à Rua Lindaura Sapucaia Costa nº 223, onde irão funcionar as instalações do DPM (departamento de Polícia Militar) do Município de Capela do Alto Alegre.

Em conformidade com a Lei 14.133/2021, mais precisamente no seu art. 72, inciso III, solicito que seja previamente examinada a solicitação para contratação através de Inexigibilidade de Licitação e que seja elaborado um parecer jurídico para que transcorra dentro dos trâmites legais e lisura administrativa.

A Base legal para esse processo de Inexigibilidade de Licitação em função da exclusividade, encontra-se no Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21.

Este processo Administrativo encontra-se instruído com:

- (1) Documento de Formalização de Demanda, Estudo técnico preliminar, juntamente com o termo de referência.
- (2) Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com compromisso a ser assumido;
- (3) Laudo de Avaliação prévia do imóvel, do seu estado de conservação;
- (4) Razão da escolha do fornecedor
- (5) Justificativa de preço.
- (6) Autorização da autoridade competente.

Demais disso, firme-se ainda que analisando os documentos, colacionada aos autos, é possível selecionar que a Sra Jandira Barbosa de Souza, apresentou as condições de exclusividade, diante da necessidade que o caso requer, exigindo da Administração Municipal providências para debelar, para que seja promovida a contratação, através de Inexigibilidade de Licitação, amparada pelo Art 74, inciso V da lei 14.133/21.

Caso opine favorável pela contratação, favor encaminhar parecer jurídico para que a autoridade superior autorize o procedimento de dispensa e proceda com a devida publicidade.

Capela do Alto Alegre - BA, 09 de Abril de 2025.

REILA SOUZA ALMEIDA
Agente de contratação



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

CONTRATO N°XX/20XX

Pelo presente Termo de Contrato, regido pela Lei Federal n.º 14.133/21 e alterações posteriores, que entre si celebram a **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ sob o 40.597.613/0001-72, com sede na Rua Vitorio Barbosa, Bairro: Centro, Capela do Alto Alegre, Bahia, neste ato representado pelo Srº **XXXXXXXXXX**, Secretário Municipal, doravante denominado CONTRATANTE, e, do outro, a empresa **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, inscrito no CNPJ cujo nº **XXXXXXXXXX**, Residente na **XXXXXXXXXX, XXXX, XXXXXX, CEP: XXXXX, Estado XXXX**, representado pelo Sr. **XXXXXX**, inscrito no CPF nº **XXXXXX**, denominando-se a partir de agora CONTRATADO. Resolvem firmar o presente Termo de Contrato, com base na **Inexigibilidade de Licitação nº XXX/XXXX**, regido no que couber pela Lei Federal nº 14.133/21 e alterações subsequentes, e pelas cláusulas e condições abaixo estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Constitui o objeto do presente contrato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, conforme disposições estabelecidas na **Inexigibilidade de Licitação nº XXX/20XX**, autorização contida nos **Processo Administrativo de nº XXX/20XX**, que independente de transcrição integram o presente contrato, e Anexo Único deste instrumento contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA - REGIME DE EXECUÇÃO

O presente contrato terá o regime de execução empreitada por preço global.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO INSTRUMENTO VINCULATÓRIO

O presente contrato está vinculado ao Processo Administrativo nº XXX/20XX, Inexigibilidade de Licitação nº XXX/20XX, e proposta comercial apresentada pela **CONTRATADA**, que independente de transcrição integram este instrumento contratual.

CLÁUSULA QUARTA - VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

Pela perfeita execução dos serviços, objeto deste contrato e obdecidas as demais condições estipuladas neste instrumento, a **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA**, o valor de R\$ XX.XXX,XX (XXXXXXX) mensal. Tendo como valor Global do referido contrato, o valor de R\$ XX.XXX,XX (XXXXXXX).

Parágrafo Primeiro: A **CONTRATADA** emitirá e apresentará Nota Fiscal/Fatura de acordo com os serviços prestados, devendo a mesma ser devolvida à **CONTRATADA**, em caso de erro.

Parágrafo Segundo: O pagamento fica condicionado à comprovação de que a **CONTRATADA** encontra-se adimplente com a regularidade fiscal, devendo ser comprovada mediante:

- a) Certidão Conjunta de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal (Lei Federal nº 8.212/91 e 14.333/21);
- b) Certificado de Regularidade do FGTS, fornecido pela Caixa Econômica Federal, dentro do seu prazo de validade (Lei Federal nº 8.036/1990 e 14.333/21);



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

- c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, dentro do seu prazo de validade (Lei Federal nº 12.440/2011 e 14.333/21);
- d) Certidão Negativa de débitos, emitida pela Secretaria de Tributação do Estado, no qual se localiza a sede da licitante, ou outro documento que o substitua legalmente.
- e) Certidão Negativa de Débito para com a Fazenda Municipal, da sede da licitante ou domicílio, dentro do seu prazo de validade;

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

Mediante expresso pedido da CONTRATADA, o presente contrato poderá ter seus preços reajustados pelo IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE na data base do termo de Reajuste, observado o transcurso de 1 (um) ano entre a data de assinatura do contrato e do pedido pleiteado.

Parágrafo Primeiro: Deverá a CONTRATANTE verificar se assiste direito a CONTRATADA e elaborar Termo de Reajuste Contratual definindo o percentual de reajuste e novo valor do contrato, em período máximo de 30 dias contados a partir do recebimento do pleito.

CLÁUSULA SEXTA – RETENÇÃO TRIBUTÁRIA

Sobre o valor da Prestação de serviços/produtos fornecidos objeto deste contrato, o CONTRATANTE deverá realizar a Retenção do Imposto de Renda conforme percentuais estabelecidos no anexo I da Instrução Normativa RFB nº 1234, de 11 de MARÇO de 2011 e Decreto Municipal nº 084 de 24 de Julho de 2023, sob pena de ficar configurada renúncia de receita nos termos da Lei Complementar 101/00.

Parágrafo Primeiro – A CONTRATADA deverá destacar na Nota Fiscal o percentual e valor do Imposto de Renda sobre o valor total da Prestação de Serviços/Produtos Fornecidos, sob pena sofrer retenção conforme apuração realizada pela CONTRATANTE.

Parágrafo Segundo – Caso a CONTRATADA seja isenta da Retenção de Imposto de Renda, deverá encaminhar em conjunto com a Nota Fiscal emitida as declarações constantes nos anexos I, II ou III do Decreto Municipal nº 084/2023, ou cópia de Consulta ao Simples Nacional, para fins de comprovação da Isenção pretendida.”

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS SERVIÇOS

4.1 – Os Serviços deverão ser prestados em conformidade com as condições contidas no Processo Adm. nº XXX/XXXX e proposta comercial apresentada pela CONTRATADA, que originou este contrato.

4.2 – Os Serviços serão prestados no Município de Capela do Alto Alegre e fiscalizado por servidor responsável designado pela unidade administrativa equivalente da unidade solicitante, o qual procederá à conferência dos serviços.

Parágrafo Primeiro – A prestação do objeto aqui registrado só se dará após adotados, pelo Município, todos os procedimentos previstos no art. 140, inciso II, da Lei n.º 14.133/21.

4.3 - Em caso de divergência entre a OS e a Nota Fiscal/Fatura ou entre o objeto efetivamente prestados, o Fornecedor será notificado imediatamente, para adoção das providências cabíveis.

4.4 - O prazo para prestação dos serviços será imediato, contados a partir da assinatura do termo de contrato.

4.5 - O prazo estabelecido no item 4.4 poderá ser prorrogado, quando solicitado pelo Fornecedor e desde que ocorra motivo justificado, comprovado e aceito pela Administração.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes deste contrato, correrão por conta da seguinte dotação fixada na Lei Orçamentária Anual:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

ÓRGÃO/UNIDADE	PROJETO/ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSOS

CLÁUSULA NONA – DAS GARANTIAS EXIGIDAS

Para este contrato não foram exigidas garantias.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DAS PARTES

I - Constitui obrigação da CONTRATANTE:

- Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo contratado;
- Designar Servidor responsável pelo recebimento e conferência do objeto deste instrumento;
- Efetuar os pagamentos conforme disposto no contrato;

II - Constitui obrigação da CONTRATADA:

- Responder em relação aos seus empregados, se houver, por todas as despesas decorrentes da execução do objeto, tais como: salários, seguros de acidentes, taxas, impostos, contribuição de vales-refeições, vales-transportes e outras exigências fiscais, sociais e trabalhistas;
- Responder por quaisquer danos causados diretamente à administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato;
- Comunicar à contratante, por escrito, quaisquer anormalidades de caráter urgente, além de prestar os esclarecimentos que julgar necessários para a boa execução do contrato;
- Emitir todas as Notas Fiscais e/ou documentos exigidos pela legislação vigente;
- Comprometer-se a atender com presteza às reclamações sobre a qualidade e pontualidade da entrega do material, providenciando sua imediata correção, sem ônus para o Município;
- Entregar os Bens/Serviços conforme definido em proposta comercial apresentada e aceita pela CONTRATANTE.
- É a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ALTERAÇÃO

Este Contrato poderá ser modificado nos seguintes termos:

I – Unilateralmente, a critério da Administração:

- Quando necessária modificação no projeto ou das especificações do objeto, por motivo devidamente justificado;
- Para modificação do valor decorrente da majoração ou redução quantitativa do objeto contratual até o limite permitido por lei.

II – Por acordo, quando:

- Quando conveniente a substituição da garantia de execução;
- Necessária a modificação de regime ou modo de execução, por verificação da inadequação das condições originárias;
- Necessária a modificação da forma de pagamento, por motivos relevantes e supervenientes, mantido o valor inicial;
- para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

Parágrafo Primeiro: A Contratada obriga-se a aceitar, nas mesmas condições deste contrato, os acréscimos ou supressões efetuadas até limite de **25% (Vinte e cinco por cento)** do valor inicial do Contrato.

Parágrafo Segundo: A CONTRATANTE responderá a CONTRATADA em prazo máximo de 20 dias, prorrogáveis por igual período, os pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO

Dar-se-á a rescisão de pleno direito deste Contrato, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nas hipóteses previstas no art. 137 da lei 14.133/21, sem prejuízos das sanções aplicáveis.

Parágrafo Primeiro: Ocorrendo a rescisão sem que haja culpa da CONTRATADA, será esta ressarcida dos prejuízos regularmente comprovados, tendo ainda direito ao pagamento devido pela execução do Contrato até a sua rescisão.

Parágrafo Segundo: Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurando-se à CONTRATADA o direito à prévia e ampla defesa;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA FORÇA MAIOR

Caso o CONTRATADO, por motivo de força maior, fique temporariamente impedido de cumprir, total ou parcialmente, as suas obrigações, deverá comunicar o fato imediatamente à fiscalização, ainda que verbalmente, ratificando por escrito.

§ 1º. Na ocorrência de motivo de força maior, o contrato será suspenso enquanto perdurarem os seus efeitos, podendo qualquer das partes propor o destrato, ficando o CONTRATANTE obrigado ao pagamento da importância correspondente ao valor dos serviços já executados.

§ 2º. O CONTRATANTE e o CONTRATADO não responderão entre si por atraso decorrente de força maior.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS PENALIDADES

A inexecução, parcial ou total, de qualquer das cláusulas contidas no contrato, sujeitará a parte a CONTRATADA às sanções previstas no artigo 156, Lei n.º 14.133/21, garantindo a prévia e ampla defesa em processo administrativo.

§1º- A multa será graduada de acordo com a gravidade da infração nos seguintes limites;

- I. 0,5 % (Cinco décimos por cento), ao dia, até o trigésimo dia de atraso, sobre o valor da parte do serviço não realizado
- II. 0,7 (Sete décimos por cento), sobre o valor da parte do serviço não realizado, por cada dia subsequente ao trigésimo.

§2º- A administração se reserva ao direito de descontar do pagamento devido à CONTRATADA o valor de qualquer multa porventura imposta em virtude do descumprimento das condições ora estipuladas;

§3º- As multas previstas nesta cláusula não tem caráter compensatório e o seu pagamento não eximirá o(a) CONTRATADO, da responsabilidade por perdas e danos, ou da imputação de forma cumulativa de outras sanções previstas na Lei 14.133/21, decorrentes das infrações cometidas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FUNDAMENTO LEGAL E CASOS OMISSOS

O presente contrato rege-se pelo disposto nas Leis Federais nº 14.133/21 e suas alterações posteriores, constituindo ato jurídico perfeito e conferindo às partes signatárias de direito adquirido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA VIGÊNCIA

O presente contrato passará a vigorar a partir de XX/XX/XXXX, com término em XX/XX/XXXX, podendo ter seu prazo prorrogado de acordo com as disposições da Lei nº 14.133/21 e alterações posteriores.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FISCAL DO CONTRATO

Fica designado o Sr. XXXXXXXXXXXX, Matrícula nº XXXX, com o objetivo de acompanhar, inspecionar, encaminhar e verificar a conformidade da execução deste contrato de acordo com a Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

Fica eleito o foro do Município de Capela do Alto Alegre, em detrimento de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao presente Contrato.

Assim, por estarem justas e acertadas, subscrevem as partes o presente Termo de Contrato, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, dando-o como bom e valioso, na presença de duas testemunhas.

Capela do Alto Alegre, Bahia, XX de XXXXX de 20XX.

MÁRCIO WELITON OLIVEIRA DO NASCIMENTO

Sec. Municipal de Previdência Social

CONTRATANTE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Rep. Sr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CONTRATADO

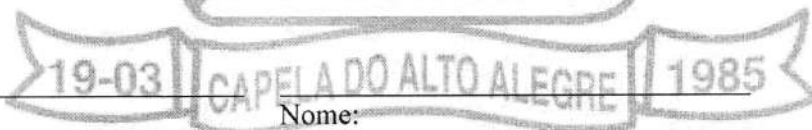
Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

PARECER JURÍDICO

PARECER n°: PGM/00037/2025

PROCESSO n°: Processo Administrativo n°. 0037/2025

ORIGEM: Comissão Permanente de Licitação

INTERESSADO: JANDIRA BARBOSA DE SOUZA

EMENTA: PARECER JURÍDICO. PROCESSO ADMINISTRATIVO DE CONTRATAÇÃO INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LICITAÇÃO E CONTRATOS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO A RUA LINDAURA SAPUCAIA COSTA N° 223, ONDE IRÃO FUNCIONAR AS INSTALAÇÕES DO DPM (DEPARTAMENTO DE POLICIA MILITAR) DO MUNICIPIO DE CAPELA DO ALTO ALEGRE. ART. 75, V DA LEI DE CONTRATOS E LICITAÇÕES. HABILITAÇÃO. RECOMENDAÇÃO. POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR. TERMO DE REFERÊNCIA. PESQUISA DE PREÇOS. HABILITAÇÃO DA CONTRATADA. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA. MINUTA CONTRATUAL. RATIFICAÇÃO. PUBLICAÇÃO. SUGESTÕES DE APRIMORAMENTO.

I - SÍNTESE DO OCORRIDO

1. A presente manifestação tem por objetivo esmiuçar requisitos e ponderações a respeito da celebração de contrato de locação pela administração pública municipal, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei n° 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

2. Perscrutando os autos, depreende-se que constam, dentre outras, as seguintes peças administrativas:

- Documento de Formalização de Demanda (DFD);



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

- Certificação de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis;
- Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- Solicitação de Avaliação de Imóvel e Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel para Locação;
- Indicação de Dotação Orçamentária;
- Termo de Referência;
- Boletim de Cadastro Imobiliário;
- Declaração de propriedade;
- Guia de ITBI;
- Decreto Municipal 012/2025
- Documentos de Habilitação do Locador;
- Minuta de Contrato;
- Despacho do Agente de Contratação solicitando parecer jurídico;

3. Eis o relatório, em apertada síntese, do que realmente importa. Passo, doravante, a opinar.

2 - DA MANIFESTAÇÃO JURÍDICA

2.1. - DA ATUAÇÃO DA CONSULTORIA JURÍDICA JUNTO À ADMINISTRAÇÃO

4. A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos - NLIC).

5. O controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

6. De fato, presume-se que os estudos técnicos contidos no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento de seu objeto, suas características e requisitos, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

7. Por fim, com relação à atuação desta Procuradoria Jurídica, é importante informar que, embora as observações e recomendações expostas não possuam caráter vinculativo, constituem importante instrumento em prol da segurança da autoridade assessorada, a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações, ressaltando-se, todavia, que o seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

8. Com efeito, será examinada a adequação do procedimento administrativo instaurado à legislação pátria e a documentação colacionada aos autos, nos termos da Lei nº. 14.133/2021.

2.2 - DA HIPÓTESE LEGAL DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, V DA LEI 14.133/2021

9. As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei. A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio na promulgação da Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos - NLLCA.

10. Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

11. Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

12. Cumpre ressaltar que, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

13. Segunda precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro, no que tange à licitação dispensável e à licitação inexigível:

A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.

14. No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

15. Há de se atentar, neste contexto, que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista na Lei 14.133/2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

como caso de licitação inexigível. Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, se não vejamos:

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.

16. A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.

17. Nesse entendimento, é importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

18. Inclusive, caso seja viável a competição, ou seja, no caso de dois ou mais imóveis poderem atender às necessidades da Administração, a regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é o dever de licitar, *in verbis*:

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

19. Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei 8.666/93, mas que se adequa ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal: "A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo..." (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250). "Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir" (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

12. No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (Acórdão 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar).

20. Desta feita, para a contratação direta sem licitação para locação de imóveis, é imperiosa a observância dos requisitos legais sob pena de poder configurar hipótese de crime previsto no art. 337-E do Código Penal Brasileiro.

3.1.1. - DOS REQUISITOS PARA CONFIGURAÇÃO DA HIPÓTESE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

21. À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, 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.

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.

22. O primeiro deles diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma 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. O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve de diretriz para todos os demais tribunais de contas do país, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado. Vejamos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

1.7. Determinar ao Banco do Estado de Santa Catarina S.A. que: (...) 1.7.2. nos casos de locação de imóveis com dispensa de licitação, faça avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, conforme exige a Lei 8.666/93, art. 24, inciso X (TCU, AC-2243-24/08-1 Seção: 15/07/2008. Relator Ministro Marcos Vinícios Vilaça)

23. No presente caso, consta no processo a existência de Parecer Técnico de Avaliação para Locação de Imóvel, que atesta o valor mensal de R\$ 1.000,00 (um mil reais) como compatível para o imóvel em questão, considerando sua localização e estrutura, no entanto, **não consta** a Portaria Municipal que designa a Comissão Especial, devendo com isso, promover a juntada.

24. Com relação ao prazo necessário para a amortização dos investimentos realizados no imóvel, este deve ser avaliado pela Administração antes de se firmar o contrato de aluguel. Em Acórdão recente do TCU, houve o entendimento de que a Administração Pública deve "definir um valor de locação, leia-se de amortização acrescida do custo do capital de terceiros investido, compatível com o espaço fiscal eventualmente existente e projetado segundo as estimativas de receitas e despesas do ente contratante, no horizonte de médio e longo prazo. Tais valores seriam definidos a partir do valor do investimento necessário à aquisição ou construção do bem e do custo médio ponderado de capital do projeto.". No caso em tela, trata-se de locação simples, sem previsão de grandes



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

investimentos a serem amortizados, focando-se na utilização imediata do bem.

b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido

25. Deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular. No processo em análise, consta a "CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS PARA LOCAÇÃO", emitida pelo Secretário Municipal de Administração e Planejamento, atestando a ausência de imóveis públicos municipais com as características necessárias para atender à demanda da prefeitura Municipal de Capela do Alto Alegre, Ba.

26. Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.

27. Todavia, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes,