

ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

PARECER JURIDICO Nº 01/2024

ASSUNTO: Pagamento de aluguel, conforme a Lei Municipal n. 1.485/2021, para a captação de água de açudes para tratamento nas redes municipais com posterior distribuição pública.

SOLICITANTE: Secretaria de Administração, Finanças e Planejamento.

1. RELATÓRIO

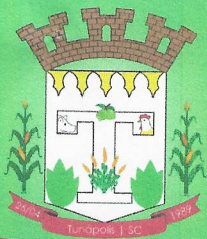
O presente processo administrativo foi encaminhado a esta Assessoria Jurídica para análise acerca da proposta de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para a contratação de aluguel, conforme a Lei Municipal n. 1.485/2021, para a captação de água de açudes para tratamento nas redes municipais com posterior distribuição pública.

Com efeito, no caso, o setor competente SAMAE, apresentou os respectivos documentos de Formalização da Demanda, com o competente Estudo Técnico Preliminar e o Termo de Referência. Ainda toda a documentação para a formalização do contrato, incluindo documentos das pessoas físicas proprietárias dos imóveis a serem locados, regularidade fiscal dos mesmos.

Justifica-se a contratação para atender a necessidade de abastecimento de água a população Tunapolitana, especificamente na área urbana e rural do município.

Os autos foram instruídos com os seguintes documentos, anexados:

1. Documento de Formalização da Demanda;
2. Estudo Técnico Preliminar;
3. Termo de Referência;
4. Cópia da Lei Municipal que autoriza a locação
5. Decreto municipal de reajustamento de valores anuais de taxas e tributos;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

6. Documentação dos proprietários dos imóveis a serem locados;
7. Parecer do Setor de Controle Interno;
8. Informação da Divisão de Programação Orçamentária de que a presente despesa tem adequação com a Lei Orçamentária para o presente exercício e compatibilidade com o Plano Plurianual para os exercícios futuros.

É o que cumpre relatar. Passo à fundamentação do parecer.

2. ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente é oportuno ressaltar que a análise em comento cingir-se-á estritamente aos aspectos jurídico-legais do pedido, vez que as questões técnicas, contábeis e financeiras fogem à competência desta Assessoria Jurídica.

2.1 DA POSSIBILIDADE JURÍDICA DE CONTRATAÇÃO DIRETA

Em regra, as obras, serviços, compras e alienações, da Administração Pública submetem-se à obrigatoriedade de realização do procedimento licitatório, nos termos do inciso XXI do artigo 37 da Constituição Federal. A exceção consiste na contratação direta por dispensa de licitação, prevista no art. 75, e por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, ambos da Lei n.º 14.133/21.

Vejamos a carta Magna:

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.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Como se vê, a exigência de prévia licitação é requisito essencial, de índole constitucional, para a realização de contratos com a Administração. Com efeito, tal exigência se faz necessária para a efetiva concretização dos princípios basilares que regem a Administração Pública, elencados no art. 37, *caput*, da Constituição Federal.

No entanto, o próprio dispositivo constitucional admite a ocorrência de casos específicos, expressamente previstos pela legislação, em que se permitem exceções à regra geral da prévia licitação como requisito à celebração de contratos com a Administração. Tais exceções encontram-se previstas atualmente nos arts. 74 e 75 da Lei n. 14.133/2021, que tratam, respectivamente, de inexigibilidade e de dispensa de licitação.

A leitura dos dispositivos constitucionais e legais sobre o tema permite concluir que a validade da contratação direta está igualmente condicionada à observância dos princípios fundamentais norteadores da licitação – legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade, probidade administrativa e julgamento objetivo.

Especificamente acerca das hipóteses de inexigibilidade, a contratação direta será possível quando o imóvel a ser locado possui características de instalações e de localização que torne necessária sua escolha, partindo assim da falta de um pressuposto lógico da licitação: a própria concorrência. Ou seja, não se mostra razoável exigir da Administração Pública a realização de um procedimento licitatório se desde já é sabido a quem será direcionada a contratação.

No caso, dispõe o inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 que é inexigível a licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha, senão 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.

Nesse intento, o parágrafo 5º do referido art. 74 assim dispõe:

§ 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;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

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.

Para o caso presente, referidas justificativas encontram-se devidamente apresentadas, especialmente pelo documento de justificativa que formaliza a demanda.

Ainda a propósito, é firme o ensinamento doutrinário de que “a contratação direta, em caso de inexigibilidade de licitação, resulta da inviabilidade de competição”, (MARINELA, Fernanda. Manual de Direito Administrativo. 17. ed. Salvador: Juspodivm, 2023, p. 433).

2.2 DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A realização do processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, fundamentado na Lei n.º 14.133/2021, precisa guardar observância ao artigo 72, que assim dispõe:

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.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Necessário verificar a presença dos elementos enumerados no supracitado art. 72, Lei n.º 14.133/2021, que no presente caso foi atendida.

No caso, o setor competente apresentou o respectivo Documento de Formalização da Demanda (justificativa), no qual apresentou as devidas razões para a contratação que se busca.

Também foram apresentados os devidos Estudo Técnico Preliminar e o Termo de Referência, em que se aponta o objeto e necessidade da demanda; prazo de disponibilização do serviço de assinatura em até 05 (cinco) dias corridos, contados a partir da assinatura do contrato administrativo; regra de pagamento dos aluguéis, além dos requisitos da contratação e respectiva minuta.

2.3 DA AFERIÇÃO DOS REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO DIRETA

No caso em exame, observa-se a inviabilidade fática de competição, impeditiva da realização de pesquisa de mercado a fim de se obter proposta econômica mais vantajosa, em razão da simples evidência de os imóveis a serem locados serem de necessidade estratégica da administração pública.

Também foram anexados aos autos a Lei Municipal que autoriza a contratação dos referidos aluguéis uma vez demonstrada a necessidade de uso da água pela administração pública, com referida avaliação por comissão competente e os valores atribuídos à cada imóvel.

Também foi apresentado parecer da Controladoria Interna, assim como informativo de impacto orçamentário, atestando que a presente despesa possui adequação à Lei Orçamentária para o exercício de 2024, além de ser compatível com o Plano Plurianual para os exercícios futuros.

Ressalte-se, outrossim, que a comprovação de que os imóveis a serem locados preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária foi atendida por meio da avaliação da Comissão de Avaliações de Imóveis e águas do município.

Juntada também a certidões de regularidade de débitos dos proprietários dos imóveis.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Em que pese não se trate de hipótese de dispensa de licitação, mas sim de inexigibilidade, entendemos que a documentação anexada aos presentes autos, faz referência à documentação mínima exigida para realização de contratação direta.

2.4 DA MINUTA DO CONTRATO

Para o caso vertente, mostra-se imprescindível a necessidade de formalização de contrato administrativo entre a administração pública e o locador, contendo este todas as cláusulas necessárias para o bom e regular aluguel dos imóveis contratados.

O substrato básico dos contratos é o acordo de vontades no qual os contratantes se comprometem um para com o outro e cumprir rigorosamente as cláusulas avençadas, não dando razão especialmente para a administração pública uma possível discussão diversa do quanto pactuado.

Juntado aos presentes autos, a minuta contratual que deverá ser firmada para com os contratados.

2.5 DA NECESSÁRIA PUBLICIDADE

É de se apontar que a Lei n.º 14.133/21 priorizou a divulgação das contratações por meio do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), além de o parágrafo único do artigo 72 do supracitado diploma normativo exigir que 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.

Diante desse cenário, recomenda-se que o ato de contratação direta seja publicado no Diário Oficial dos Municípios e em canais oficiais adotados pelo município de Tunápolis para as publicações de seus atos em observância aos princípios constitucionais da publicidade e da eficiência.

3. CONCLUSÃO

Com essas considerações, restritamente aos aspectos jurídico-formais, esta Assessoria Jurídica do município de Tunápolis, opina favoravelmente a contratação de




ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

aluguéis de imóveis da forma requerida no instrumento de formalização da demanda, com fundamento no inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, e em conformidade com as condições insculpidas nos documentos que compõe o presente processo.

É o parecer, que submetemos à superior apreciação.

Tunápolis, 03 de janeiro de 2024.


FLÁVIO MARCOS LAZAROTTO
Assessor Jurídico
OABSC 31.520