



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

INTERESSADO: PROCURADORIA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS-MG.

ASSUNTO: PARECER REFERENCIAL. MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DECRETO MUNICIPAL Nº 15/2024 E DECRETO MUNICIPAL 111/2023. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO COM FULCRO NO ART. 74, V, DA LEI N. 14.133/2021. ENVIO PARA APROVAÇÃO DA PROCURADORIA DO MUNICÍPIO.

EMENTA: PARECER REFERENCIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO COM FULCRO NO ART. 74, V, DA LEI N. 14.133/2021. NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. LISTA DE VERIFICAÇÃO. MINUTA PADRÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO.

PARECER REFERENCIAL 04/2024

I - RELATÓRIO

O presente parecer tem por objetivo analisar a minuta padronizada de contrato de locação e apresentar requisitos e ponderações a respeito da celebração de contrato de locação pela administração pública municipal, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 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.

Tendo em vista a quantidade de processos de locação efetivados pela municipalidade semelhantes, esta manifestação representará as questões jurídicas a serem esclarecidas no que tange à contratação direta por inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, motivo pelo qual as considerações expostas na presente manifestação deverão ser utilizadas nos demais casos, sem necessidade de análise



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

individual por parte da Procuradoria e ou Assessoria Jurídica do Município. Isto em razão da padronização, celeridade e eficiência administrativa, vetores preconizados no Decreto Municipal nº 15/2024.

Ressaltamos que o exame da matéria posta em debate restringe-se aos seus aspectos exclusivamente jurídicos, excluídos da análise qualquer questão técnica ou econômica, notadamente quanto à conveniência e oportunidade inerentes a qualquer ato jurídico discricionário.

II - DA POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO PARECER REFERENCIAL

A padronização da análise e da manifestação jurídica, por meio da manifestação jurídica referencial, tem fundamento no princípio da eficiência e da economicidade, possibilitando ao gestor o conhecimento prévio dos requisitos procedimentais uniformes e necessários à celebração de tais contratos.

De forma resumida, temos que a adoção da manifestação jurídica referencial pela municipalidade possibilitará ao corpo jurídico do Município, que é composto apenas por dois advogados, sendo o Procurador Municipal e Assessora Jurídica, maior foco e priorização de temas jurídicos de maior complexidade.

Registre-se que a adoção do Parecer Referencial, nesta hipótese, atende ao previsto no art. 53, §5º, da Lei nº 14.133/2021 e art. 20 § 2º, do Decreto Municipal nº 15/2024, que fixam a competência dos órgãos de consultoria e assessoramento jurídico para a análise prévia de minutas de editais, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes e a possibilidade de utilizar-se de pareceres referenciais na solução de vários assuntos da mesma natureza, que reproduza os fundamentos das decisões, desde que seja garantido o direito dos assessorados à resposta de dúvidas específicas.

A presente manifestação jurídica referencial consubstancia a referida



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

análise prévia, assim, deverá ser juntada aos autos pelo setor de licitação e ou órgão, que atestará, de forma expressa, que o caso concreto se amolda aos termos da citada manifestação.

O parecer jurídico referencial, que contemple todas as recomendações de caráter jurídico, no tocante aos procedimentos e requisitos que devem ser observados à celebração de uma contratação direta, atende, sem sombra de dúvida, à exigência legal da prévia análise da minuta.

A utilização de Parecer Referencial na esfera da Advocacia-Geral da União é regulamentada desde o ano de 2014 por meio da Orientação Normativa nº 55/2014:

OS PROCESSOS QUE SEJAM OBJETO DE MANIFESTAÇÃO JURÍDICA REFERENCIAL, ISTO É, AQUELA QUE ANALISA TODAS AS QUESTÕES JURÍDICAS QUE ENVOLVAM MATÉRIAS IDÊNTICAS E RECORRENTES, ESTÃO DISPENSADOS DE ANÁLISE INDIVIDUALIZADA PELOS ÓRGÃOS CONSULTIVOS, DESDE QUE A ÁREA TÉCNICA ATESTE, DE FORMA EXPRESSA, QUE O CASO CONCRETO SE AMOLDA AOS TERMOS DA CITADA MANIFESTAÇÃO. II - PARA A ELABORAÇÃO DE MANIFESTAÇÃO JURÍDICA REFERENCIAL DEVEM SER OBSERVADOS OS SEGUINTE REQUISITOS: A) O VOLUME DE PROCESSOS EM MATÉRIAS IDÊNTICAS E RECORRENTES IMPACTAR, JUSTIFICADAMENTE, A ATUAÇÃO DO ÓRGÃO CONSULTIVO OU A CELERIDADE DOS SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS; E B) A ATIVIDADE JURÍDICA EXERCIDA SE RESTRINGIR À VERIFICAÇÃO DO ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS A PARTIR DA SIMPLES CONFERÊNCIAS DE DOCUMENTOS.

A utilização de manifestação jurídica referencial deverá observar os seguintes critérios: a) a área técnica que ateste, de forma expressa, que o caso concreto se amolda aos termos da citada manifestação; b) o volume de processos em matérias idênticas e recorrentes, justificadamente, a impactar a atuação do órgão consultivo ou a celeridade dos serviços administrativos; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

c) a atividade jurídica exercida se restringir à verificação do atendimento das exigências legais a partir da simples conferência de documentos.

Necessário pontuar que a análise acerca da possibilidade jurídica de celebração do Contrato de Locação restringe-se, em regra, à verificação acerca da juntada de documentos e informações (*checklist*), não havendo questões jurídicas a serem dirimidas, além das recomendações usuais, repetidamente expostas nos pareceres. Cabe ao parecerista, em regra, como o tema é recorrente a mera conferência de documentos, pois dificilmente a matéria traz controvérsia legal.

Para demonstrar o caráter repetitivo da matéria, tem-se que as condições, requisitos e procedimento, além dos documentos que devem instruir os respectivos processos são rigorosamente os mesmos em todos os casos, ou seja, em regra, versa sobre matéria similar em todos os casos.

Sendo assim, é notório que a presente medida se reveste dos atributos de eficiência e efetividade, imperativos da atuação administrativa pública.

É oportuno esclarecer que eventuais dúvidas jurídicas suscitadas pelo órgão assessorado, ou mesmo para esclarecer se determinado caso concreto amolda-se ou não aos termos da presente manifestação referencial, podem e devem ser objeto de consulta e análise específica junto à Procuradoria e ou Assessoria Jurídica Municipal.

Como condição *sine qua non* indispensável para a adoção da presente manifestação jurídica referencial, que a área técnica/setor de licitação ou órgão contratante ateste, de forma expressa, que o caso concreto se amolda aos termos do presente parecer.

III - FUNDAMENTAÇÃO

3.1. Da hipótese legal de inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel. Art. 74, V da Lei 14.133/2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

O art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, 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 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 está regulamentada no âmbito nacional, por meio da Lei nº 14.133/2021.

Observa que a licitação é regra, porém existem exceções a regra posta, como as aquisições e contratações que possuem características específicas, que muitas vezes o processo licitatório é impossível e/ou inviável na utilização de procedimento padrão.

Importante 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 forma a não observar o regramento legal sobre a matéria.

Neste contexto, temos a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, que a Lei 14.133, art. 74, V, que uma vez atendidos os requisitos legais, previu a licitação será inexigível.

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.

[...] (Grifo nosso).

Importante colocar 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.

O artigo 51 da Lei 14133/2021 prevê que se houverem dois ou mais imóveis que atendam às necessidades da administração será a situação de viabilidade de competição e deverá realizar o devido processo licitatório, *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.

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.

3.2. Dos requisitos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóveis pela Administração Pública

A 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.

3.3. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

utilização e do prazo de amortização dos investimentos.

É imprescindível 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.

A avaliação prévia do bem, portanto, deve ser realizada, no âmbito desta Municipalidade, pela Secretaria de Planejamento e Gestão, conforme estatui o artigo 143 do Decreto Municipal 15/2024 e ou outro que venha a substituí-lo, a quem compete realizar a avaliação de imóveis e precificar o valor mensal dos aluguéis, devendo também elaborar laudo das condições do imóvel, suas características e valor de mercado.

3.4. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido

Deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse.

Todavia, a simples existência de imóvel público vago não pode obstaculizar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Pois, poderá ter imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, sem condições de uso, e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes. Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com dimensões semelhantes ao que se pretende locar, porém em condições que não atenderão ao interesse público não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público.

3.5. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela edilidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

IV - DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

Importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda o art. 72 da Lei n. 14.133/2021:

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:

IV - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

V - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

VI - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

VII - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

VIII - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

necessária;

IX - razão da escolha do contratado;

X - justificativa de preço;

XI - 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.

Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo.

a) Documento de formalização da demanda

Esmiuçando os documentos necessários para a instrução do processo de contratação direta de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, o “documento de formalização da demanda” identifica o objeto desejado pela Administração Pública. Após esse documento e, se for o caso, devem ser juntados o estudo técnico preliminar, análise de riscos, projeto básico ou projeto executivo.

b) Estimativa de despesas

Com relação a estimativa de despesas, recomenda-se a análise do valor de mercado do imóvel, a ser elaborada pela Secretaria de Administração e Planejamento, ressaltando que as despesas envolvidas a cargo da municipalidade devem ser consideradas quando da contratação, já que estas integram a despesa que será efetivada.

c) Parecer jurídico/Parecer Referencial e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos

No que tange aos pareceres jurídicos, em virtude da elaboração do presente Parecer Referencial, ficará a cargo do setor de licitação e ou órgão contratante a averiguação do cumprimento, em cada caso concreto, das condicionantes aqui expostas, bem como a observação da lista de verificação que constitui anexo da presente manifestação. Eventualmente,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

surgindo novas controvérsias jurídicas, diversas das já solucionadas por este Parecer, a questão deverá ser submetida à apreciação desta Procuradoria.

Já os pareceres técnicos necessários devem ser acostados aos autos, de modo a demonstrar o atendimento de todos os requisitos exigidos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021. Portanto, deve ser demonstrado que as características de instalações e de localização do imóvel são essenciais para o atendimento ao interesse público, que não poderá ser satisfeito por outro imóvel senão aquele que se pretende locar.

d) Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido

Concernente à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, faz-se necessária a juntada aos autos da Solicitação Financeira, com a declaração de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

Ainda nesse aspecto, é recomendável que o órgão fique atento à inclusão de despesas no Plano de Contratações Anual.

Salienta-se que constitui cláusula obrigatória em todos os contratos aquela que estabeleça o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação funcional programática e da categoria econômica, não podendo ser implementados programas ou projetos que não estejam incluídos na lei orçamentária (art. 167, I, da CF/88).

e) Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária

É necessário exigir a habilitação jurídica (art. 66), fiscal e social (art. 68, I, III e IV) todos da Lei da Lei 14.133/2021, da pessoa física ou jurídica a ser contratada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

f) Razão de escolha do contratado

A razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. Justificada a escolha do imóvel, por consequência, estará devidamente justificada a escolha do(a) contratado(a).

g) Justificativa de preços

A justificativa de preços, conforme já aduzido, há de ser feita mediante avaliação prévia do imóvel pela Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Gestão, que emitirá parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado.

h) Autorização da autoridade competente

Por fim, há de ser juntada aos autos da contratação direta a autorização da autoridade competente (gestor do órgão/entidade). Salienta-se 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. Não basta, pois, a sua divulgação. Deve a informação referente à contratação direta ficar à disposição do público de forma permanente.

4.1. Outros documentos importantes para a instrução processual.

Entendemos importante a juntada aos autos de documentação que comprove a propriedade ou posse do imóvel. Para tanto, deve ser anexada certidão de matrícula do imóvel designado, constando a propriedade em nome da pessoa (física ou jurídica) contratada ou documento hábil que comprove a posse do contratado.

4.2. Do prazo de vigência e prorrogação do contrato de locação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

Com relação ao prazo de vigência do contrato de locação a ser celebrado pela Administração Pública, há de ser ressaltado que o art. 112 da Lei 14.133/2021 estabelece que “os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial”.

Tendo em vista que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), aplica-se a regra disposta no seu artigo 3º de que “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Todavia, em paralelo ao disposto no art. 106 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que prevê que a Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, entende-se pela adoção de prazo máximo similar. Nesse caso, a autoridade competente deve atestar a maior vantajosidade econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual, bem como o atesto, no início da contratação e de cada exercício, da existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção.

Esses contratos, por serem considerados contínuos, poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão no contrato e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

Dependendo do tempo da locação e da necessidade do imóvel para satisfação do interesse público, é aconselhável que o administrador realize a ponderação ou sopesar a relação entre a locação ou outra forma de contrato, como, por exemplo, o de compra e venda.

Por fim, temos que não obstante o contrato de locação não ter prazo determinado e pode, ao menos em tese, ser celebrado e prorrogado por prazo superior a 10 anos, recomendamos que, em virtude da atenção e do zelo com a coisa pública, a duração adequada para esse tipo de contrato deverá ser



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação e em conformidade com os princípios que regem a Administração Pública.

4.3. Dos reajustes

No que tange aos reajustes contratuais, o art. 25, §7º, da Lei 14.133/2021 prevê que, independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão de índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado e com a possibilidade de ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com o mercado dos respectivos insumos.

Recomenda-se a adoção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IGPM. Contudo, desde que haja justificativa técnica adequada e análise mercadológica, pode ser adotado outro índice de reajuste, calculado por instituição oficial.

4.4. Da divulgação da contratação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) como condição de eficácia do contrato de locação e seus aditamentos

Outrossim, há de se ressaltar que a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e seus aditamentos e deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta (art. 94 da Lei 14.133/2021).

V - DA MINUTA PADRÃO

Com relação ao Contrato de Locação em que o Poder Público seja locatário a previsão contida no art. 95 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos e a contratação ocorre por meio de processo de inexigibilidade de licitação, conforme regras dispostas a seguir:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

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.

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:

I - dispensa de licitação em razão de valor;

II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

§ 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no [art. 92 desta Lei](#).

§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais). ~~[\(Vide Decreto nº 10.922, de 2021\)](#)~~ ~~[\(Vigência\)](#)~~ ~~[\(Vide Decreto nº 11.317, de](#)~~



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

[2022\)](#) — [Vigência](#) [\(Vide Decreto nº 11.871, de 2023\)](#) [Vigência](#)

A Lei de Licitações e Contratos Administrativos instituiu com o auxílio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno, de modelos de minutas de editais, de termos de referência, de contratos padronizados e de outros documentos, admitida a adoção das minutas do Poder Executivo federal por todos os entes federativos (art. 19, IV).

Para tal, esta assessoria jurídica confeccionou Minuta Padrão de Contrato de Locação, anexos a este parecer, para as avenças de locação de imóveis após procedimento de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, a ser utilizada por todos os órgãos municipais, realizadas as adaptações pertinentes que não desnaturem a sua finalidade e conteúdo essencial, após aprovada por esta Procuradoria Municipal.

VI - DA ANÁLISE DA MINUTA CONTRATUAL

O artigo 92 da Lei 14.133/2021 dispõe acerca das cláusulas essenciais a todos os contratos, *in verbis*:

Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;

III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;

IV - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;

VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;

VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

IX - a matriz de risco, quando for o caso;

X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;

XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;

XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;

XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;

XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;

XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XVI - 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;

XIX - os casos de extinção.

§ 1º Os contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive as domiciliadas no exterior, deverão conter cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, ressalvadas as seguintes hipóteses:

I - licitação internacional para a aquisição de bens e serviços cujo pagamento seja feito com o produto de financiamento concedido por organismo financeiro internacional de que o Brasil faça parte ou por agência estrangeira de cooperação;

II - contratação com empresa estrangeira para a compra de equipamentos fabricados e entregues no exterior precedida de autorização do Chefe do Poder Executivo;

III - aquisição de bens e serviços realizada por unidades administrativas com sede no exterior.

§ 2º De acordo com as peculiaridades de seu objeto e de seu regime de execução, o contrato conterà cláusula que preveja período antecedente à expedição da ordem de serviço para verificação de pendências, liberação de áreas ou adoção de outras providências cabíveis para a regularidade do início de sua execução.

§ 3º Independentemente do prazo de duração, o contrato deverá conter cláusula que estabeleça o índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado, e poderá ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos.

§ 4º Nos contratos de serviços contínuos, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, o critério de reajustamento de preços será por:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

I - reajustamento em sentido estrito, quando não houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante previsão de índices específicos ou setoriais;

II - repactuação, quando houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante demonstração analítica da variação dos custos.

Em conformidade com o inciso I do artigo 92 da Lei 14.133/2021 há previsão no item 1.1 de indicação para descrição da locação.

Em conformidade com o inciso II do mesmo artigo há previsão no 2.2 de que a proposta de preço apresentada pelo Locador viculará aos termos do contrato e do processo administrativo pertinente.

Em conformidade com o inciso IV do mesmo artigo que estabelece a exigência de previsão do regime de execução ou a forma de fornecimento há previsão no item 3.1 de que deverá indicar a forma de fornecimento da contratação com indicação de finalidade e localização.

No item 3.2 há previsão de as partes encarregar-se-ão de executar as obras que forem julgadas imprescindíveis à conservação do prédio, em que está consignado que ao Locador será de responsabilidade as obras estruturais relativas a infiltrações, reforma de tubulações elétricas e hidráulicas, as de valorização do imóvel, incluindo reparos em paredes, teto, piso, conserto de portas, janelas e fechaduras, e as que atendam aos requisitos de segurança e higiene, exigidos pelas autoridades administrativas. E estabeleceu que ao Locatário, as de manutenção decorrentes do uso do imóvel, incluindo pintura, restauração de emboço, bem como pequenos reparos nas instalações elétricas e hidráulicas ou outras desta natureza.

Em conformidade com o inciso V o mesmo artigo há previsão no item 4.1 de que deverá indicar/informar o valor do Contrato.

Em conformidade com o inciso V o mesmo artigo há previsão no



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

item 4.2.1 as previsões para o pagamento.

Em conformidade com o inciso VIII do mesmo artigo há previsão do item 5.1 de que deverá indicar a (s) dotação(ões) orçamentária(s) que arcará a despesa contratada.

Em conformidade com o inciso XIV do mesmo artigo constam previsões dos direitos e responsabilidades do locatário, dentre algumas consta o de notificar o Locador, fixando prazo para correção das irregularidades ou defeitos encontrados.

Em conformidade com os incisos XVI, XVII do mesmo artigo há previsão no item 7 dos direitos, reponsabilidades e obrigações do locador. Previu que no item 7.9.1 que o locador se obriga a manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação/qualificação do processo de que autorizou a celebração deste Contrato, no item 7.9.2 que deverá cumprir as exigências de reserva de cargos prevista no art. 93 da Lei nº 8.213/1991 e no art. 116 da Lei nº 14.133/2021, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz e no item 7.9.3 que deverá aceitar, nas mesmas condições contratuais, acréscimos ou supressões de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do Contrato, conforme estabelecido no art. 125 da Lei nº 14.133/2021.

No item 8 constam as previsões das penalidades e multas.

Em conformidade com o inciso XVIII do mesmo artigo há previsão no item 9 sobre a gestão do contrato.

Em conformidade com o inciso XIX há previsão no item 10 dos casos de extinção do contrato.

Conforme inciso VII do mesmo artigo consta previsão há previsão no item 11.1 de que deverá indicar a vigência do contrato.

Também em conformidade com o inciso V do mesmo artigo há previsão no item 11.2 da possibilidade de reajuste após 12 meses do início



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

de vigência do contrato, de acordo com o índice IGP-M.

Em conformidade com o inciso III do mesmo artigo há previsão no item 12.1 que o contrato regerá pelo disposto na Lei nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 15/2024 em vigência que regulamentou a Lei 14.133/2021 e Lei nº 8.245/1991.

Em conformidade com o inciso III do mesmo artigo há previsão no item 12.2 previu que os casos omissos serão decididos segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), Lei Nº 10.406/2002 (Código Civil) e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

Em conformidade com que estatui o § 1º do artigo 92 da Lei 14.133/2021 ha previsão de que no item 13.1 estabeleceu o Foro em que o Município responde como o competente para dirimir quaisquer dúvidas referentes a este Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial que seja.

Recomenda-se a utilização do modelo de contrato disponibilizado pela Assessoria Jurídica, a fim de garantir o conteúdo mínimo necessário, bem como a padronização e a celeridade na análise (art. 19, IV, da Lei nº 14.133, de 2021).

Recomenda-se que as alterações realizadas no modelo padronizado de minuta contratual sejam destacadas visualmente e justificadas por escrito no processo (art. 19, § 2º, da Lei nº 14.133, de 2021).

VII - CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, ante os propósitos apresentados no relatório, este órgão de assessoramento entende que:

a) É admissível juridicamente a celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

14.133/21, desde que se atente aos preceitos jurídicos acima descritos e que seja cumprido a lista de verificação, anexa a este Parecer;

b) Tem-se, como condição *sine qua non* para utilização da presente manifestação jurídica referencial, que agente técnico do órgão/entidade ateste de forma expressa que o caso concreto se amolda aos termos do presente parecer. Esclarecemos que se porventura apareça novas controvérsias jurídicas, diversas das já solucionadas por este Parecer, a questão deverá ser submetida à apreciação desta Assessoria Jurídica e ou Procuradoria Municipal.

c) A minuta do contrato está em consonância com a Lei 14.133/2021.

É o Parecer.

Encaminhe-se ao Procurador do Município, considerando o disposto no art. 2º do Decreto nº 111/2023.

Coração de Jesus-MG, 16 de fevereiro de 2024.

LUCINEA DIAS

OAB/MG 102.720

Assessoria Jurídica



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE JESUS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº - Centro – CEP 39340-000 – Coração de Jesus/MG – Tel.: (38) 3228-2282

DESPACHO

APROVAÇÃO DA PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

(X) SIM

() NÃO

DESPACHO

Diante da aprovação do Parecer Referencial 04/2024, encaminhe-se ao responsável pela publicação dos atos oficiais para indexação e disponibilização nos sistemas correspondentes, com criação de link de acesso, com habilitação para download nos termos previstos no art. 3.º do Decreto 111/2023

Coração de Jesus/MG, 16 de fevereiro de 2024.