

**MUNICÍPIO DE CASCAVEL**
Órgão Oficial Certificado DigitalmenteO Município de Cascavel (PR), dá garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site <https://cascavel.atende.net/> - Certificado ICP - BRASIL

23 de janeiro de 2024 - Página 1 de 80

ÓRGÃO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL-PRLei nº 5.571, de 23 de julho de 2010
Secretaria Municipal de Comunicação Social**ATOS DO PODER EXECUTIVO****GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município**PARECER REFERENCIAL Nº18/2024/PGM****APROVADO EM: 19/01/2024****PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM****PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS - PLC****ASSUNTO: INEXIGIBILIDADE. LOCAÇÃO TRADICIONAL DE IMÓVEIS - ART. 74, V, DA LEI Nº14.133/2021**

EMENTA: PARECER REFERENCIAL. ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO TRADICIONAL DE IMÓVEIS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. REQUISITOS LEGAIS DA CONTRATAÇÃO DIRETA. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO. FORMALIZAÇÃO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. A inexigibilidade de licitação para a celebração de contrato de locação comum de imóveis pela administração pública municipal direta depende do preenchimento dos seguintes requisitos cumulativos: (a) estudo técnico preliminar; (b) certidão de indisponibilidade de imóvel público adequado; (c) termo de referência; (d) avaliação prévia oficial; (e) relatório técnico de escolha; (f) justificativa do interesse público; (g) devido processo legal administrativo. Inteligência do art. 74, V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021. Modelos especiais de locação, como *built to suit* e com *facilities*, possuem requisitos específicos e devem ser objeto de consulta autônoma à Procuradoria de Licitações e Contratos - PLC. Necessidade de comprovação das condições de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista. Formalização por escrito, com publicitação. Responsabilidade solidária dos agentes públicos no

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

1/51

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

caso de contratação direta indevida. Este Parecer Referencial se aplica a todos os casos idênticos. ORIENTAÇÃO NORMATIVA Nº02/2018.

O Parecer Referencial foi instituído como uma forma de conferir celeridade aos serviços administrativos desta Procuradoria, que, por vezes, encontra-se abarrotada de consultas repetitivas versando sobre assuntos semelhantes.

Tal novidade vem ao encontro do princípio da eficiência, constitucionalizado no art. 37 da CF/88 pela EC 19/98, e reflete a mudança paradigmática do modelo de administração do Estado brasileiro, consequência da necessidade de se encontrar formas de prestação de serviços públicos mais satisfatórias e eficazes.

O presente Parecer Referencial tem por objetivo tratar das hipóteses de inexigibilidade de licitação para locação de imóveis, à luz da nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (art. 74, V da Lei nº 14.133/2021).

Cumprе frisar, inicialmente que em decorrência do elevado número de processos de matérias idênticas, de baixa complexidade, a Procuradoria Geral do Município publicou a Orientação Normativa nº 02/2018, com a seguinte recomendação:

I – Fica instituída, no Município de Cascavel, a figura jurídica do Parecer Referencial o qual tem a finalidade de expressar as conclusões jurídicas sobre temas que envolvam matérias idênticas e recorrentes;

II – Para a elaboração do Parecer Referencial devem ser observados os seguintes requisitos: a) volume de processos com matérias idênticas e recorrentes; b) quando a análise individual dos processos se restringir à verificação do atendimento de exigências legais a partir da simples conferência de documentos.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

III – Os processos que versem sobre o mesmo objeto analisado em Parecer Referencial, 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.

IV – Nos processos de licitação, a responsabilidade para atestar a aplicabilidade do Parecer Referencial, quando se tratar de prorrogação de prazo, será do gestor do contrato e nas demais hipóteses, caberá ao gestor da pasta.

(...)

Saliente-se que a Orientação Normativa PGM nº02/2018 explicita, que compete ao gestor da pasta atestar que o assunto do processo é o tratado na manifestação jurídica referencial, para o fim de não encaminhar o processo para consultoria jurídica da Procuradoria de Licitações e Contratos - PLC.

Ressalte-se que a importância da adoção desta medida reside no fato de que com a elaboração do Parecer Referencial, os processos administrativos que versem sobre matéria idêntica a abordada no parecer estarão dispensados de análise individualizada da consultoria jurídica da Procuradoria de Licitações e Contratos - PLC, bastando em tal caso, que o gestor da pasta, ateste expressamente que o caso concreto se amolda aos termos do Parecer Referencial.

Nesse sentido, caberá ao gestor da pasta comparar o caso concreto com o presente parecer, fazer a distinção e verificar o seu enquadramento à manifestação referencial, sendo que caso parem dúvidas sobre a situação fática ou o gestor constate que o caso concreto não se amolda às hipóteses abordadas no parecer referencial, poderá formular a consulta à Procuradoria de Licitações e Contratos - PLC.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

Fato importante a ser considerado para adoção dessa medida é que os processos de contratação direta por inexigibilidade, com base no art. 74, V da Lei nº14.133/2021 quando submetidos à distribuição, em que pese sua baixa complexidade técnica, impactam a atuação dos procuradores lotados na Procuradoria de Licitações e Contratos - PLC, pois acabam por exigir a devida atenção, dificultando, assim, a maior dedicação de tais servidores no que se refere à orientação jurídica sobre assuntos mais complexos que devem ser sanadas com a maior brevidade possível.

Reforça este posicionamento o fato de que a nova lei de licitações e contratos, Lei nº14.133/21, trouxe novas, expressas e desafiadoras atribuições à Advocacia Pública. A mera análise de conformidade de minutas de licitações e contratos parece ceder espaço para um conjunto de responsabilidades e atribuições mais arrojadas e interconectadas ao longo de todo o procedimento de contratação pública (e.g. vide art. 8, §3º; art. 10; art. 19, IV; art. 53, *caput* e §4º; art. 72, III; art. 117, §3º; art. 156, §6º; art. 163, V; art. 168; art. 169, II; todos da Lei 14.133/21).

Outro ponto a ser levantado em consideração, é que o campo de atuação desta Consultoria Jurídica, no que tange a processos que versem sobre inexigibilidade para locação de imóveis com base no art. 74, V da Lei nº14.133/2021, limita-se à conferência de documentos e declarações acostados aos autos pelos órgãos, não havendo, via de regra, necessidade de análise individualizada e pormenorizada de cada um desses processos.

Assim, o órgão assessorado por esta Procuradoria de Licitações e Contratos – PLC pode verificar o atendimento das orientações usualmente feitas, ou a necessidade de justificar alguma delas, dispensando-se o envio do processo para análise desta Procuradoria, conforme estabelecido na Orientação Normativa PGM nº 02/2018.

Após essa explanação, passamos ao registro das orientações a serem observadas nos casos do tipo.

1. DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

A Administração Pública possui muitos bens imóveis para o desempenho de suas atividades, porém nem sempre o patrimônio público dispõe de bens adequados para atender a todas as necessidades públicas, permanentes ou transitórias, impondo a aquisição ou a locação de bens imóveis particulares, com ou sem licitação.

Nesse sentido, o art. 37, XXI da CF/88 estabelece:

"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".

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 CF/88.

No entanto, o próprio dispositivo constitucional admite a ocorrência de casos específicos, expressamente previstos pela legislação, em que se permitem exceções

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

à regra geral da prévia licitação como requisito à celebração de contratos com a Administração.

Regulamentando a matéria, a Lei nº14.133/2021, dispõe que:

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.

Portanto, segundo a Constituição Federal e a Lei nº14.133/2021, a regra é a obrigatoriedade de licitação para os negócios jurídicos onerosos da Administração Pública. Contudo, a lei pode excepcionar a regra, permitindo a contratação direta por dispensa ou inexigibilidade de licitação, conforme as circunstâncias.

1.1. MODELOS DE LOCAÇÕES DE IMÓVEIS

O Tribunal de Contas da União, embora admita a possibilidade de existirem outros modelos, destaca três modelos de locação de imóveis pela Administração Pública:

A equipe de auditoria verificou que existem, de modo geral, três modelos de locações: locação tradicional, facilities e built to suit. Na primeira, é locado apenas o espaço físico. Na segunda, além do espaço físico, são inclusos serviços (limpeza, administração predial, recepção, vigilância, etc). No terceiro, o imóvel é customizado de acordo com as necessidades do locatário, com investimento por parte do locador para adaptação do imóvel, que serão amortizados no aluguel. (TCU, Acórdão 1479/2019, Plenário, Min. Vital do Rêgo, Dj 26/06/2019)

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

Os modelos especiais de locação devem observar os requisitos do modelo comum, porém, complementados e adaptados para atender às suas peculiaridades.

Portanto, as locações especiais, a exemplo dos modelos facilities e built to suit, em razão de sua inconstância fática, devem ser objeto de consulta autônoma à Procuradoria de Licitações e Contratos - PLC, não se podendo utilizar este Parecer Referencial, o qual não supre a obrigatoriedade da consulta, nos termos do art. 53 da Lei nº14.133/2021, embora possa servir de orientação geral.

1.2. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO COMUM DE IMÓVEIS

Na Lei nº14.133/2021 a locação de imóvel tem natureza de inexigibilidade e não de dispensa de licitação, eis que para permitir a contratação direta, o imóvel escolhido deve ser o único que atende à necessidade da Administração Pública, por suas características arquitetônicas e localizacional, sendo assim inviável a competição, 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.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

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 inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, V, da Lei nº14.133/2021 pressupõe a inexistência de outro imóvel capaz de atender às necessidades da Administração Pública quanto aos critérios de instalação e localização combinados, ainda que com pesos diferentes. Isso significa que não atende às necessidades administrativas um imóvel com instalações adequadas, mas localização inadequada e vice-versa.

Para aferição e controle dos critérios de instalação e localização, o art. 74, §5º estabelece os requisitos genéricos da inexigibilidade de licitação para locação de imóveis pela Administração Pública: a) avaliação prévia do imóvel; b) certidão de indisponibilidade de imóvel público adequado e c) justificativa do interesse público.

A Instrução Normativa Seplag nº14/2023, estabelece ainda:

Art. 24. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

I - documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por Avaliação do Imóvel Objeto da Locação à Comissão Especial de Avaliação, instituída por meio de Decreto Municipal, da Secretaria Municipal de Finanças;

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

8 / 51

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

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, se for o caso; e

VIII - autorização da autoridade competente.

§1º O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do Município.

§2º A instrução do procedimento poderá ser realizada por meio de sistema eletrônico, de modo que os atos e os documentos de que trata este artigo, constantes dos arquivos e registros digitais, serão válidos para todos os efeitos legais.

§3º Deverão ser observados os seguintes requisitos, que serão juntados à instrução processual de que trata o **caput**:

I - avaliação prévia do bem, nos termos do inciso II do art. 24, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela; e

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do inciso I do art. 5º.

O art. 74, V, §5º da Lei nº 14.133/2021 deve ser combinado com o art. 24 da Instrução Normativa Seplag nº14/2023, sendo que o primeiro requisito da inexigibilidade de licitação para locação de imóveis é o estudo técnico preliminar, segundo o art. 44 da Lei nº14.133/2021, que consiste no documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e da base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

No caso de locação, o estudo técnico preliminar possui tripla função: a) justificar o interesse público, demonstrando a necessidade do imóvel para atender uma finalidade pública, o qual, no caso de inexigibilidade de licitação deve ter características singulares de instalação e localização; b) indicar a vantajosidade da compra ou da locação do imóvel, considerando os custos e os benefícios de cada opção; c) apreciar a viabilidade técnica e econômica da contratação, contendo as diligências elementares e orientações gerais que servirão de base para a elaboração do termo de referência nos termos dos arts. 6º, XX, 18, I e §§ 1º e 2º e 44 da Lei nº14.1333/2021.

Assim, adequando os §§ 1º e 2º do art. 18 da Lei nº14.133/2021 ao contrato de locação de imóveis, resulta que o estudo técnico preliminar deve conter no mínimo: a) caracterização do interesse público na locação; b) especificação das características comuns e singulares do imóvel; c) estimativa do valor total da contratação; d) indicação do prazo da contratação e da periodicidade do aluguel; e) o posicionamento conclusivo quanto ao atendimento da necessidade pública pelo imóvel.

Eventualmente, outros requisitos do §1º poderão ser exigíveis, devendo ser justificado sempre que não aplicados, nos termos do §2º, ambos do art. 18 da Lei nº14.133/2021. Ademais, a análise de riscos exigida pelo art. 72, I, da Lei nº14.133/2021

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

10 / 51

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

e art. 7º da Instrução Normativa Seplag nº14/2023, deve integrar o estudo técnico preliminar.

O segundo requisito da inexigibilidade de licitação para locação de imóveis é a certidão de indisponibilidade de imóvel público adequado, conforme o art. 74, §5º, II, da Lei nº14.133/2021. Reputa-se adequado o imóvel que atenda simultaneamente os critérios de instalação e localização, podendo a indisponibilidade decorrer da inexistência no acervo municipal ou da afetação do imóvel a outro órgão público.

A certidão de indisponibilidade do imóvel público adequado deve ser emitida pela secretaria ou unidade administrativa requisitante, sendo que se houver imóvel público adequado disponível no acervo municipal, é vedada a locação.

O terceiro requisito da inexigibilidade de licitação para locação de imóveis é o termo de referência, como consequência lógico-necessária de imposição de estudo técnico preliminar pelos arts. 18, II e 44 da Lei nº14.133/2021, o qual deve conter as características singulares de instalação e localização do imóvel que determinarão a escolha da Administração Pública, dentre outras coisas.

Embora a denominação seja irrelevante perante o conteúdo do documento, o termo de referência é indicado para bens e serviços comuns, enquanto o projeto básico é indicado para obras e serviços especiais. Daí porque o termo de referência é mais adequado na locação de imóveis, podendo ser integrado por um projeto básico, caso sejam necessárias obras de reforma e adequação.

O termo de referência deve ter como base os elementos do estudo técnico preliminar, mormente a definição da necessidade e a estimativa de preço, destinando-se a definir os parâmetros de prospecção e escolha do imóvel adequado para atender à necessidade da Administração Pública, dentre outras funções previstas em sua definição legal, que devem ser adequadas ao contrato de locação de imóveis.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

No termo de referência deve ser descrita, detalhadamente, a necessidade administrativa quanto às instalações, por exemplo, o tamanho do imóvel, a quantidade, dimensão e divisão dos cômodos (salas, banheiros, depósito, cozinha, estacionamento, pátio, etc.), a acessibilidade, o estado de conservação, as reformas e adequações exigidas, com os respectivos custos e prazo de amortização dos investimentos, bem como quanto a localização, por exemplo, a proximidade de outros órgãos públicos, dos usuários do serviço público ou de fornecedores, indicando o benefício logístico.

O quarto requisito da inexigibilidade de licitação de imóveis é a avaliação prévia oficial do imóvel, que é o procedimento técnico realizado por servidor público habilitado para identificar o valor de mercado do imóvel escolhido e assim definir o valor do aluguel, devendo registrar o estado de conservação do imóvel e estimar o custo das adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos realizados pela Administração Pública (na locação comum), quando for o caso.

A avaliação de imóveis é um procedimento técnico porque deve observar, obrigatoriamente as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 14.653 e suas subdivisões, conforme o objeto da avaliação.

A avaliação de imóveis é um serviço de engenharia e arquitetura, devendo ser realizado por profissionais habilitados e registrados no CONFEA, CREA, CAU/BR ou CAU/UF, nos termos da Lei nº5.194/1996, com emissão obrigatória da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), ou respectivamente, do Registro de Responsabilidade Técnica (RTT), a qual torna o profissional o responsável exclusivo pela avaliação para todos os efeitos legais, nos termos da Lei nº6.496/1997 e da Lei nº12378/2010, sendo que a ausência da ART ou RTT implica responsabilidade solidária da autoridade pública que autorizou a contratação direta.

O quinto requisito da inexigibilidade de licitação para locação de imóveis é a justificativa do interesse público, que se desdobra em: a) justificativa da contratação, demonstrando a necessidade de locação de imóvel com características de

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

12 / 51

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

instalações e localização singulares, que deve constar no estudo técnico preliminar e ser refletida no termo de referência; b) justificativa da escolha, demonstrando que o imóvel escolhido é o único que atende à necessidade singular da Administração Pública; c) justificativa do preço, demonstrando que é compatível como praticado no mercado e não excede o valor da avaliação prévia oficial, havendo custo-benefício vantajoso para a Administração Pública.

Na justificativa da escolha e do preço, o agente responsável por assinar o atesto de conformidade, analisará a conveniência e oportunidade da contratação segundo os elementos técnicos constantes nos autos, especialmente o estudo técnico preliminar, o laudo de avaliação prévia oficial, o termo de referência, demonstrando que a Administração Pública necessita de imóvel com características singulares, que a locação é a melhor solução, que a singularidade da necessidade impõe a inexigibilidade de licitação, que somente o imóvel escolhido atende à necessidade singular, que o preço é compatível com o praticado no mercado e não excede o valor da avaliação prévia oficial e que o custo benefício é vantajoso.

O imóvel escolhido deve ser o único que atende a necessidade singular de locação pela Administração Pública, porém segundo MARÇAL JUSTEN FILHO, essa afirmação comporta algumas ponderações:

Enfim, caberá demonstrar a singularidade do imóvel. A expressão indica a existência de atributos que tornam o imóvel necessário e adequado à satisfação dos interesses públicos. Essa singularidade compreende inclusive uma avaliação de custo-benefício para a realização da operação.

(...)

O §5º não pode ser interpretado na acepção da existência de uma alternativa apta a satisfazer os interesses da Administração. De modo genérico, pode-se estimar que haja uma pluralidade de imóveis com aptidão

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

13 / 51

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

relativamente equivalente para a satisfação das necessidades administrativas. Isto até pode conduzir à obrigatoriedade da licitação.

No entanto, será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais. É inviável estabelecer uma exposição exaustiva quanto a isso.

Isso significa que a singularidade não decorre da existência de apenas um imóvel com as características de instalações e localizações necessárias, mas da existência de um imóvel cujas características superem as de outros imóveis que também atendam à necessidade administrativa descrita no termo de referência, pois 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 exista mais de uma potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Nesse sentido, não havendo superioridade arquitetônica e localizacional de um imóvel comparativamente aos demais prospectados, o custo-benefício pode, motivadamente, determinar a singularidade e, assim, justificar a escolha, por interpretação extensiva do art. 44 da Lei nº 14.133/2021, pois se esse indicador serve para aferir a vantajosidade entre compra e locação, também servirá para aferir a vantajosidade da escolha do imóvel a ser locado, que é uma decisão até menos relevante.

Frise-se que na aferição do custo-benefício, devem ser ponderados todos os fatores que representem vantagens ou desvantagens para a Administração Pública, sob os aspectos financeiro, econômico e administrativo, só sendo permitida a contratação se constatada a vantajosidade, sendo que, nos contratos de locação, devem ser considerados o estado de conservação do imóvel, o custo das adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos, mas sem descuidar dos custos indiretos.

O sexto e último requisito da inexigibilidade de licitação para locação de imóveis é o devido processo legal administrativo, conforme o art. 6º, §1º, IV da Lei

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

nº14.133/2021, que consiste no cumprimento das formalidades previstas na legislação de regência da matéria de licitações e contratos administrativos.

A interpretação sistêmica e constitucional da Lei nº14.133/2021 resulta na adoção do princípio do formalismo moderado, coexistindo no processo formalidades essenciais (exceção) e acidentais (regra), sendo que essas últimas podem ser simples, bastando que propiciem suficiente grau de certeza e segurança para o resguardo dos direitos e deveres da Administração Pública e dos administrados, sendo passíveis de convalidação, conforme a jurisprudência do Tribunal de Contas da União:

“Falhas formais, sanáveis durante o processo licitatório, não devem levar à desclassificação da licitante. No curso de procedimentos licitatórios, a Administração Pública deve pautar-se pelo princípio do formalismo moderado, que prescreve a adoção de formas simples e suficientes para propiciar adequado grau de certeza, segurança e respeito aos direitos dos administrados, promovendo, assim, a prevalência do conteúdo sobre o formalismo extremo, respeitadas, ainda, as praxes essenciais à proteção das prerrogativas dos administrados. (TCU, Acórdão nº357/2015, Plenário, Min. Bruno Dantas, Dj. 04/03/2015)

Portanto, a contratação direta de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação pela Administração Pública depende do preenchimento de todos os requisitos estabelecidos no art. 74, V e §5º da Lei nº14.133/2021 e 24 da Instrução Normativa Seplog nº14/2023, conforme as orientações jurídicas exaradas neste Parecer Referencial.

1.3. PROCEDIMENTO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

A Lei nº14.133/2021 detalha o processo de contratação direta aplicável às hipóteses de inexigibilidade e dispensa de licitação:

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCATEL
Procuradoria Geral do Município

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.

O documento de formalização de demanda é um requerimento dirigido pela secretaria ou unidade administrativa à autoridade competente para autorizar a contratação, expondo a necessidade administrativa, indicando o objeto da contratação, justificando a forma da contratação, especificando a quantidade, designando os agentes públicos integrantes da equipe e requerendo a abertura do respectivo processo de contratação.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCATEL
Procuradoria Geral do Município

Na locação, o documento de formalização da demanda deve explicitar a necessidade de um imóvel com determinadas características de instalação e localização, que sendo singulares permitem a inexigibilidade de licitação, sendo essencial para a decisão da autoridade competente quanto à abertura do processo de contratação.

A estimativa da despesa na locação se baseia na prévia análise dos preços de aluguel praticados no mercado para imóveis semelhantes na localização pretendida, observando no que couber o art. 23 da Lei nº14.133/2021 e a IN/SEPLAG 02/2023.

O parecer jurídico deve ser emitido após concluída a instrução técnica do processo de licitação ou contratação direta (art. 53, caput e §4º da Lei nº14.133/2021). No entanto, este Parecer Referencial supre o parecer jurídico casual quando a autoridade competente, ou o agente público designado, atestar que a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel se enquadra em seus parâmetros e pressupostos fáticos e que se compromete a seguir suas orientações jurídicas.

A demonstração da compatibilidade dos recursos orçamentários com o valor total da contratação é uma decorrência do regime orçamentário-financeiro da Administração Pública, nos termos do art. 167, I e II da Constituição Federal, da Lei nº4320/1964, do Decreto-Lei nº200/1967 e da Lei Complementar nº101/2001.

Destaque-se que é vedada qualquer contratação pública sem a indicação de recursos orçamentários para pagamento das parcelas vincendas no respectivo exercício financeiro, sob pena de nulidade do ato e responsabilização do agente público, nos termos do art. 150 da Lei nº14.133/2021. Ademais, a Administração Pública deverá demonstrar a disponibilidade dos recursos orçamentários em cada exercício financeiro, nos termos do art. 105 da Lei nº14.133/2021.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

A autorização da contratação indireta por inexigibilidade de licitação equivale à homologação do processo. Após a autorização, é celebrado o contrato de locação de imóvel.

1.4. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

O processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, deve ser instruído com os documentos comprobatórios dos requisitos de habilitação e qualificação necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do contratado de realizar o objeto do contrato, nos termos dos arts. 61 e 72, V da Lei nº14.133/2021.

Assim, salvo situações especiais, na inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel, se exige os seguintes requisitos habilitatórios:

1. Habilitação jurídica (art. 66 da Lei nº14.133/2021):
 - a) certidão de matrícula atualizada ou, inexistindo, título de propriedade/título de posse (obrigatório);
 - b) instrumento autorizando a locação e sublocação de imóvel de terceiro (eventual);
 - c) termo de habite-se (obrigatório);
 - d) planta baixa do imóvel (facultativo);
 - e) certificação de aprovação do sistema de segurança contra incêndio e pânico ou documento equivalente emitido pelo Corpo de Bombeiros (obrigatório)
2. Habilitação fiscal, social e trabalhista (art. 68 da Lei nº14.133/2021):
 - a) comprovação de inscrição no Cadastro de Pessoa (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
 - b) comprovação de inscrição no cadastro de contribuinte municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

- contratado, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- c) certidões de regularidade fiscal perante as Fazendas federal, estadual e municipal, ou outra equivalente, na forma da lei;
 - d) comprovação de regularidade perante a Seguridade Social e o FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
 - e) comprovação de regularidade perante a Justiça do Trabalho;
 - f) declaração de cumprimento do art. 7º, XXXIII da Constituição Federal.

1.5. BENFEITORIAS NO IMÓVEL LOCADO

A Lei nº14.133/2021 permite a realização de adaptações no imóvel locado com inexigibilidade de licitação pela Administração Pública (art. 74, V, §5º, I), porém essas adaptações não podem ser significativas a ponto de infirmar a singularidade do imóvel quanto ao critério arquitetônico (art. 74, V), nem exceder 25% do valor inicial atualizado do contrato (art. 125), observadas as seguintes disposições da Lei nº8.245/1991:

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Portanto, as benfeitorias necessárias e as úteis autorizadas pelo locador dão direito de indenização e retenção, diferentemente das benfeitorias voluptuárias, que dão apenas direito de remoção, desde que não prejudique a estrutura e a substância do imóvel, razão pela qual essas últimas devem ser evitadas pela Administração Pública, até porque tendem a ser antieconômicas e injustificáveis.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

1.6. OUTROS DOCUMENTOS IMPORTANTES PARA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

Entendemos importante a juntada aos autos de documentação que comprove a propriedade do imóvel, pois é necessário que haja comprovação da propriedade do bem a ser locado. Para tanto, deve ser anexada certidão de matrícula do imóvel designado, constando a propriedade em nome da pessoa (física ou jurídica) contratada. Isto porque, de acordo com a legislação civil pátria, a propriedade de imóveis só é adquirida mediante registro de sua transmissão.

Outrossim, a pasta interessada na celebração do contrato de locação deverá se ater ainda à diferenciação entre pessoa física e pessoa jurídica, vez que o contrato de locação poderá ser assinado pelo(a) proprietário(a) do imóvel ou por pessoa física ou jurídica com poderes de representação para tanto, devendo neste caso ser jungida procuração com poderes bastante para aperfeiçoamento e convalidação do ato.

Assim, deverá ser adequado o contratado de acordo com o que se observe do registro público como proprietário do imóvel e das eventuais concessões de representação via procuração, haja vista ser caráter de verificação de conformidade com as determinações do presente Parecer.

1.7. DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

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".

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

20 / 51



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

A vigência dos contratos de locação de imóveis pela Administração Pública não se sujeitam aos prazos da Lei nº14.133/2021, prevalecendo as disposições da Lei nº8.245/1991.

A mera participação de ente da Administração em uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de Direito Público. É o caso dos contratos privados praticados pela Administração, que se diferem dos contratos administrativos propriamente ditos.

Considerando, pois, 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 vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos".

No decorrer dos anos, em caso de variação significativa dos preços que prejudique a Administração, necessário o envio dos autos à Comissão responsável pela avaliação imobiliária, de forma a certificar qual o valor é considerado como adequado, em razão do mercado local.

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.

No âmbito da administração municipal, o assunto foi regulamentado pela Instrução Normativa Seplag nº14/2023, que estabelece:

Vigência contratual

Art. 9º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

(...)

§1º Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

Deixamos claro que, a depender do tempo da locação e da necessidade do imóvel para satisfação do interesse público, deverá o administrador sopesar entre a locação ou outra forma de contrato, como, por exemplo, o de compra e venda.

Ressaltamos, por fim, a impossibilidade de realização do contrato de locação de forma verbal ou até mesmo com prorrogações automáticas, de modo que a cada prorrogação deverá ser firmado termo aditivo ao contrato.

1.8. DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

Os contratos da Administração Pública devem ser instrumentalizados por escrito, admitida a forma eletrônica, constando a qualificação suficiente das partes e seus representantes, a finalidade, a autorização, o número do processo de contratação, a sujeição dos contratantes à legislação pertinente e às cláusulas contratuais, as quais devem ser redigidas com clareza e precisão, explicitando as condições para sua execução e os direitos, as obrigações e as responsabilidades das partes, em conformidade com o ato de autorização da contratação e a respectiva proposta, e depois devem ser autuados no processo de contratação e divulgados e mantidos à disposição do

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

público em sítio eletrônico oficial (arts. 89, §§1º, 2º, 91, caput e §3º e 95 da Lei nº14.133/2021).

As cláusulas obrigatórias nos contratos administrativos estão elencadas no art. 92 da Lei nº14.133/2021:

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 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;

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

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;

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.

Os contratos individualizam relações jurídicas específicas, razão pela qual as minutas devem considerar as peculiaridades de cada caso, devendo contemplar cláusulas suficientes para detalhar o objeto, seu custo, os prazos, as obrigações envolvidas, as condições de execução e etc.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

Salienta-se que consta como diretriz da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos a instituição, com 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, (art. 19, IV).

Para promovermos uma padronização das avenças de locação de imóveis após procedimento de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, bem como para otimizarmos o tempo das contratações, apresentamos, em anexo ao presente Parecer Referencial, Minuta Padrão de Contrato de Locação (Anexo III) aprovada pelo Procurador Geral do Município, a ser utilizada por todos os órgãos municipais, realizadas as adaptações pertinentes que não desnaturem a sua finalidade e conteúdo essencial.

2. DAS CAUTELAS IMPRESCINDÍVEIS NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

2.1. LAUDOS DE VISTORIA INICIAL E FINAL

O locatário antes da celebração do contrato, deve exigir do locador o laudo de vistoria inicial, com a descrição minuciosa e registro fotográfico do estado do imóvel na entrega (art. 22, V da Lei nº 8.245/1991), pois é imprescindível para o cumprimento da obrigação de devolver o imóvel, finda a locação, no estado em que recebido, salvo as deteriorações normais (art. 23, III da Lei nº 8.245/1991), devendo a vistoria inicial ser acompanhada por agente público, preferencialmente engenheiro ou arquiteto, que, concordando, receberá o laudo.

Imediatamente após o término da locação, o locatário deve elaborar o laudo de vistoria final, com descrição minuciosa e registro fotográfico do estado do imóvel na devolução, recomendando-se que a vistoria final seja acompanhada pelo locador, que, concordando, receberá o laudo e o termo de devolução das chaves. Recusando-se, o locador, a receber o imóvel, deve ser lavrado termo de recusa de recebimento das chaves, comunicando-se o fato à unidade competente responsável.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



GOVERNO MUNICIPAL
CASCATEL
Procuradoria Geral do Município

2.2. NORMAS DE ACESSIBILIDADE

A Lei nº10.098/2000 e a Lei nº13.146/2015 estabelecem normas para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, impostas aos edifícios públicos, razão pela qual um dos critérios de escolha do imóvel a ser locado deve ser o atendimento ou possibilidade de adequação às normas de acessibilidade, o que repercutirá no custo-benefício.

2.3. DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS AGENTES PÚBLICOS

Na contratação direta indevida ocorrida com dolo, fraude ou erro grosseiro, o contratado e o agente público responsável respondem solidariamente pelo dano causado ao erário, sem prejuízo de outras sanções administrativas e penais cabíveis, nos termos do art. 73 da Lei nº 14.133/2021, razão pela qual todos os agentes públicos que atuam no processo de contratação devem agir conforme os princípios da licitação, previsto no art. 5º, especialmente aqueles que prestam informações relevantes para análise jurídica e as decisões da autoridade competente.

3. DA PUBLICAÇÃO

É necessário conferir a devida publicidade ao ato da autoridade competente que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato. E o meio eleito pela Lei nº 14.133/2021 para instrumentalizá-la compreende o sítio eletrônico oficial (art. 72, parágrafo único).

Assim, a fim de garantir a concretização dos princípios da publicidade e transparência no âmbito das contratações públicas, a Lei nº. 14.133/2021 determina, por intermédio do seu art. 94, que a divulgação no PNCP é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos, devendo ocorrer no prazo

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCATEL
Procuradoria Geral do Município

de 20 (vinte) dias úteis (no caso de licitação) ou de 10 (dez) dias úteis (no caso de contratação direta), a contar da data da assinatura, em homenagem ao Princípio Constitucional da Publicidade.

4. DA LISTA DE VERIFICAÇÃO

Como anexo ao presente Parecer Referencial, além da minuta do Contrato (Anexo III), foi elaborada Lista de Verificação (Anexo II), com os documentos necessários que devem instruir o protocolo, as quais devem ser observadas pela Administração Pública contratante.

5. CONCLUSÃO

Ante o exposto, o presente Parecer Jurídico Referencial, poderá ser adotado nas contratações diretas por inexistibilidade **de locação tradicional de imóvel**, com base no **art. 74, V da Lei nº14.133/2021**, cabendo ao gestor observar todas as recomendações acima exaradas, em cada procedimento.

Nesta hipótese, não haverá óbices jurídicos ao prosseguimento do processo de contratação, com a formalização do Contrato, tomando como base a minuta padronizada (Anexo III), aprovada por meio deste parecer.

Conforme recomendação exposta, nesta situação, caberá ao gestor certificar nos autos, de forma expressa, que o caso concreto se amolda aos termos da presente manifestação jurídica referencial, preenchendo o documento de Atestado de Conformidade (Anexo I).

Por evidente, sempre que houver dúvida jurídica não suprida pelos parâmetros estabelecidos na manifestação referencial, deverá o gestor submeter o processo à consulta específica desta Consultoria Jurídica, delimitando claramente os limites do questionamento suscitado.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

Para a utilização do presente Parecer Referencial em cada caso concreto, a Administração Pública, além da necessária utilização da minuta do Contrato e da Lista de Verificação anexas, deverá instruir o processo com:

a) Cópia integral desta Parecer Referencial, com aprovação do Sr. Procurador-Geral do Município;

b) Atesto firmado pela autoridade competente para a prática do ato, de que a situação concreta se enquadra nos parâmetros e pressupostos do Parecer Referencial.

É o Parecer Referencial, segue para aprovação.

Cascavel, 9 de janeiro de 2024.


ROSANE MARQUES DE SOUZA

OAB/PR31945

Procuradora-Chefe

Procuradoria de Licitações e Contratos

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

ANEXO I**ATESTADO DE CONFORMIDADE DO PROCESSO COM MANIFESTAÇÃO JURÍDICA
REFERENCIAL**

Processo: _____

Referência/objeto: _____

Atesto que o presente processo, referindo-se a contratação direta por inexigibilidade, de locação tradicional de imóvel, com base no art. 74, V da Lei nº14.133/2021, a ser celebrada com _____, amolda-se ao PARECER REFERENCIAL Nº 18/2024-PGM/PLC, cujas orientações restaram atendidas no caso concreto.

Fica, assim, dispensada a remessa dos autos para exame individualizado pela Procuradoria de Licitações e Contratos-PLC, conforme autorizado pela Orientação Normativa nº 02/2018, da Procuradoria Geral do Município.

Cascavel, ____ de _____ de 20__.

Identificação e assinatura**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**


GOVERNO MUNICIPAL
CASCATEL
 Procuradoria Geral do Município

**LISTA DE VERIFICAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
 PARA LOCAÇÃO TRADICIONAL DE IMÓVEL – ART. 74, V DA LEI Nº14.133/2021**

São os atos administrativos e documentos previstos na Lei nº 14.133/2021, que devem ser verificados, devendo a lista ser preenchida pelo servidor responsável do Departamento de Compras Gestão de Compras e Licitação/Divisão de Compras como instrumento de transparência e eficiência durante a fase de instrução do processo para permitir a conferência das exigências mínimas nela contidas, devendo ser juntada ao processo antes do atestado de conformidade quando for utilizado o parecer referencial.

Processo nº: _____

ATOS ADMINISTRATIVOS E DOCUMENTOS A SEREM VERIFICADOS	SIM / NÃO	FOLHA	OBS.
Houve a abertura de processo administrativo devidamente autuado, protocolado e numerado?			
Foi adotada a forma eletrônica para o processo administrativo ou, caso adotada forma em papel, houve a devida justificativa? (art. 12, VI, da Lei nº14.133/21)			
Consta a solicitação/requisição do objeto, elaborada pelo agente ou setor competente?			
A autoridade competente designou os agentes públicos responsáveis pelo desempenho das funções essenciais à contratação? (Art. 7º, caput, da Lei nº14.133/21)			
Há autorização da autoridade competente permitindo o início do procedimento? (Art. 72, VIII, da Lei nº14.133/21)			
Foi certificado que objeto da contratação está compatível com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, com a indicação do recurso orçamentário próprio para a despesa e da respectiva rubrica? (Art. 18 e art. 40, V, "c", da Lei nº14.133/21)			
Se for o caso, constam a estimativa do impacto orçamentário financeiro da despesa prevista no art. 16, inc. I da LC nº 101/2000 e a declaração prevista no art. 16, II do mesmo diploma na hipótese da despesa incidir no caput do art. 16?			
Consta a justificativa da desvantagem em realizar o processo licitatório? (art.5º da Lei nº 14.133/2021)			
Consta documento de formalização de demanda? (art. 12, VII, e art. 72, I, da Lei nº14.133/21)			
Foi certificado que objeto da contratação está contemplado no Plano de Contratações Anual?			
Há Estudo Técnico Preliminar? (Art. 18, §1º, art. 72, I, da Lei nº14.133/21)			
O Estudo Técnico Preliminar contempla ao menos a descrição da necessidade, a estimativa do quantitativo, a estimativa do valor, a manifestação sobre o parcelamento e a manifestação sobre a			

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



MUNICÍPIO DE CASCAVEL
Órgão Oficial Certificado Digitalmente

O Município de Cascavel (PR), dá garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site <https://cascavel.atende.net/> - Certificado ICP - BRASIL

23 de janeiro de 2024 - Página 31 de 80



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
 Procuradoria Geral do Município

viabilidade da contratação? (Art. 18, §§ 1º e 2º, da Lei nº14.133/21)			
Há Análise de Riscos? (Art. 72, I da Lei nº 14133/21)			
Caso não existam os Estudos Técnicos Preliminares ou a Mapa de Riscos, houve manifestação justificando a ausência do documento? (Art. 18, §3º, e art. 72, I, da Lei nº14.133/21- A dispensa dos Estudos Técnico Preliminares está condicionada à juntada aos autos de justificativa, demonstrando, por exemplo, que a elaboração do documento é incompatível com a urgência da contratação)			
Consta justificativa para a ausência dos itens não obrigatórios dos Estudos Técnicos Preliminares? (Art. 18, §2º, da Lei nº14.133/21)			
Houve manifestação justificando as exigências de práticas e/ou critérios de sustentabilidade ou sua dispensa no caso concreto? (Art. 5º e art. 11, I e IV, da Lei nº14.133/21)			
Há termo de referência? (Art. 72, I, da Lei nº14.133/21)			
Foi certificada a utilização de modelos de minutas padronizados de Termos de Referência aprovado pela Procuradoria Geral do Município, ou as contidas no catálogo eletrônico de padronização, ou houve justificativa para sua não utilização? (Art. 19, IV e § 2º, da Lei nº14.133/21)			
Sendo adotado modelo padronizado de termo de referência, foram justificadas e destacadas visualmente, no processo, eventuais alterações?			
Foram utilizados os modelos padronizados de instrumentos contratuais aprovados pela Procuradoria Geral do Município, com eventuais alterações destacadas e justificadas, ou as contidas no catálogo eletrônico de padronização? (Art. 19, IV e § 2º, da Lei nº14.133/21)			
Foi demonstrado que a previsão de recursos orçamentários é compatível com a despesa estimada? (Art. 72, IV, da Lei nº14.133/21)			
Consta dos autos certificação acompanhada de comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e de qualificação mínima necessários? (Art. 72, V, da Lei nº14.133/21)			
Consta manifestação técnica demonstrando a inviabilidade de competição? (Art. 74 da Lei nº14.133/21 e Art. 7º, §3º, da IN SEPLAG Nº02/2023)			
Houve justificativa do preço com base no regulamento pertinente? (Art. 72, II e VII, e art. 23, §§1º, 2º e 3º da Lei 14133/21; art. 7º, §1º, da IN SEPLAG nº02/2023; IN SEPLAG nº03/2023)			
Há avaliação prévia do bem; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela? (Art. 74, §5º, da Lei nº14.133/21 e art 24 da Instrução Normativa SEPLAG nº14/2023)			
Há Certidão de matrícula do imóvel atualizada, com registro em nome do(a) proprietário (a) do imóvel a ser locado, que deve estar em nome do contratado?			

Notas explicativas:

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCATEL
Procuradoria Geral do Município

- I. Esse documento tem a sua utilização restrita às Inexigibilidades para locação tradicional de imóvel.
- II. O atendimento da lista de verificação não excluirá a possibilidade de que, eventualmente, sejam anexadas outras informações ou documentos, quando necessário.

Cascavel, ____/____/____

Nome e assinatura do servidor responsável pela conferência

Nome e assinatura do chefe do Setor Competente

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



GOVERNO MUNICIPAL
CASCATEL
Procuradoria Geral do Município

ANEXO III

MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

(Processo Administrativo nº.....)

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº/....., QUE FAZEM ENTRE SI, POR INTERMÉDIO DO MUNICÍPIO DE CASCATEL, COMO LOCATÁRIO E (NOME), COMO LOCADOR

O Município de Cascavel, com sede na Rua Paraná nº 5000, na cidade de Cascavel/PR, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 76.208.867/0001-07, neste ato representado por seu Prefeito, Sr. XXXXXXXX, doravante denominado LOCATÁRIO, e o(a) inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº, sediado(a) na, doravante denominado LOCADOR, neste ato representado(a) por (nome e função no contratado), conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos, tendo em vista o que consta no Processo nº e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (art. 74, V e §5º), da Lei nº 8.245/1994, e demais legislação aplicáveis, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado no endereço (informação completa, inclusive com o CEP), objeto da matrícula nº XXXXX, do XXº ofício de Registro de Imóveis, de propriedade de (nome do proprietário) para abrigar as instalações do (nome do órgão).

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município**2.1 . O LOCADOR obriga-se a:**

2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

2.1.2 Fornecer **declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação**, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

2.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

2.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

2.1.5 **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;**

2.1.6 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

Nota explicativa: O Termo de Vistoria deverá ser assinado por ambas as partes.

2.1.7 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

2.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

2.1.9 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas. **(sugestão)**

Nota explicativa: no caso em que as obrigações tributárias ficarem sob a responsabilidade do Município, excluir o item 2.1.9.

2.1.10 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

- 2.1.11 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.12 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 2.1.13 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
- a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 2.1.14 Entregar, **em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes)**;
- 2.1.15 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.16 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação; **(sugestão)**
- 2.1.17 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.18 Pagar o **prêmio de seguro complementar contra fogo; (sugestão)**
- 2.1.19 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

Bombeiros, se for o caso;

2.1.20 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.**3.1 o LOCATÁRIO obriga-se a:**

3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

3.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;**

3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração,** para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

3.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

3.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

3.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

3.1.13 **Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;**



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

Nota explicativa: outras despesas de consumo, como fornecimento de gás e prêmio de seguro contra fogo, podem ficar sob a responsabilidade do Município conforme as necessidades peculiares do órgão e as especificações da locação e do imóvel

3.1.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

3.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

4.1.1 As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR.

4.2 As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

4.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.3 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

4.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

5.1 O prazo do presente Contrato será de **XXXX anos**, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 e da Instrução Normativa Seplag nº14/2023, a contar da data de sua assinatura.

5.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo, respeitada a vigência máxima decenal.**

5.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses municipais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias (sugestão)** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

Nota explicativa: o desinteresse na prorrogação deverá ser enviado por escrito ao LOCATÁRIO com antecedência mínima do término de vigência do contrato, em razão do interesse público envolvido, trâmites para a desmobilização e necessidade de identificação de outro imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

6.1 O **MUNICÍPIO** pagará ao **LOCADOR** o aluguel mensal no valor de R\$ _____, perfazendo o valor global de R\$ _____.

6.2 O aluguel será pago até o dia 10 (dez) de cada mês, condicionado a apresentação do documento de cobrança pelo LOCADOR e após o "atesto", pelo servidor competente, no banco indicado pelo LOCADOR.

6.2.1 Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Corrente nº _____, Operação _____, Agência nº _____, Banco _____.

6.2.2 Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., pro rata die, desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.

6.2.3. Para o LOCADOR quando pessoa jurídica deverá apresentar ainda, cópia atualizada da matrícula do imóvel.

6.3. O "atesto" fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

6.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras.

6.4.1. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

6.5 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

6.6 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela.

6.6.1. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.7 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.8 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

6.9. O LOCADOR, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

6.9.1. Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões, o LOCADOR será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, no prazo de (.....) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

6.9.2. O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

6.9.3. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, O LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do prestador, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

6.9.4. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município**7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.**

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do **Índice**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Nota explicativa: A preferência é para a utilização de índice específico ou setorial, podendo, contudo, na ausência ou desvantagem de utilização desse, ser adotado índice geral de preços mais vantajoso para a Administração.

7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

7.4 No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

7.5 Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

7.6 Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

7.7 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

7.8 O reajuste será realizado por apostilamento.

7.9 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

- I. Gestão/Unidade:
- II. Fonte de Recursos:
- III. Programa de Trabalho:
- IV. Elemento de Despesa:
- V. Plano Interno:
- VI. Nota de Empenho:

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um ou mais representante da Administração, a ser(em) nomeado(s) mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

9.1.2. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei nº14.133/2021 e do Decreto Municipal Nº 17.664, de 21 de julho de 2023, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de ____% por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

Nota explicativa: Os percentuais fixados para a multa moratória e compensatória deverão levar em consideração as disposições da Lei n. 14.133/21 e Decreto Municipal Nº 17.664, de 21 de julho de 2023. Competirá ao órgão contratante fixar os percentuais, conforme riscos envolvidos, princípios jurídico-administrativos, mormente a proporcionalidade, e as práticas de mercado.

c. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até 3 (três) anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

- I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- II. Der causa à inexecução total do contrato;
- III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

- I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

celebração do contrato ou em sua execução;

- II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
- V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013

10.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I- a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II- as peculiaridades do caso concreto;
- III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto Municipal Nº 17.664, de 21 de julho de 2023, ou outro que vier a substituí-lo.

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MEDIDAS ACAUTELADORAS.

11.1 A Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

12.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

12.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. (sugestão)

12.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a **xx** aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

12.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

12.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/1991).

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

13.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a **retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

13.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o **LOCATÁRIO** poderá considerar o contrato extinto imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

13.5 Os casos da extinção contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.6 O termo de extinção deverá indicar, conforme o caso:

- 13.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 13.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 13.6.3 Indenizações e multas.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO.

14.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei nº 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 2011.

Notas Explicativas: Inobstante possua fundamento legal, é imperiosa a observância dos princípios elencados no art. 6º da LGPD para as operações que envolvam o tratamento de dados pessoais, razão pela qual entende-se que, em atenção aos princípios da finalidade e da necessidade, não devem ser divulgadas dados pessoais relativos ao número do RG e do CPF, número de telefone, endereço de e-mail pessoal, endereço, profissão, estado civil e nacionalidade de pessoas físicas, seja quando elas próprias figurarem na condição de contratado, credor ou beneficiário de algum programa

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

estatal, seja quando figurarem como representante legal de pessoa jurídica, bastando, para atendimento da finalidade que motiva o tratamento de dados, a divulgação do seu nome.

A conclusão exposta no item anterior se aplica de igual modo à divulgação de cópia de documentos tais como contratos firmados ou notas de empenho, nos quais devem ser omitidos os dados pessoais acima referidos, salvo expressa disposição legal em sentido contrário ou acaso o gestor entenda ser estritamente necessária a divulgação de outros dados pessoais para o atendimento da finalidade que motiva o tratamento de dados, hipótese em que deverá apresentar a devida fundamentação prévia para tanto.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

15.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do presente contrato administrativo, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

16 . CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

16.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

16.2 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.

17.1 **Fica eleito o Foro da Comarca de Cascavel/PR** para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Cascavel (PR), _____ de _____ de 20xx.

Pelo LOCATÁRIO:

(nome da autoridade)

(nome do cargo)

Pelo LOCADOR: (nome)

Testemunhas:

1ª _____ CPF/MF: _____

2ª _____ CPF/MF: _____

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

DESPACHO DO PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Trata-se de proposta de manifestação jurídica referencial para os casos de contratações diretas por inexigibilidade para locação tradicional de imóvel, com base no art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.

Assim, os requisitos presentes no que diz respeito às contratações diretas por inexigibilidade para locação tradicional de imóvel, são: a) casos idênticos e recorrentes; b) a atividade jurídica basicamente restringe-se à conferência de documentos, uma vez que os requisitos de validade do ato jurídico ou do ato administrativo já foram analisados por ocasião da inexigibilidade, quando foi aferida a licitude e possibilidade do objeto, a legitimidade ou representação das partes, as formalidades que a lei expressamente determina etc. e c) os processos de inexigibilidade para locação tradicional de imóvel quando submetidos à distribuição, em que pese sua baixa complexidade técnica, impactam a atuação dos procuradores lotados na Procuradoria de Licitações e Contratos - PLC, pois acabam por exigir a devida atenção, dificultando, assim, a maior dedicação de tais servidores no que se refere à orientação jurídica sobre assuntos mais complexos.

ORIENTAÇÃO AOS ÓRGÃOS ASSESSORADOS

1. O presente Parecer Referencial da lavra da Procuradora Chefe Dra. Rosane Marques de Souza, é como um manual prático ligeiro que tocou em quase todos os pontos importantes de observância dos órgãos assessorados quando do evento da contratação direta por inexigibilidade para locação tradicional de imóvel.

2. No Parecer Referencial estão contidos e arrolados os fatos ou condições jurídicas que devam ser averiguados por ocasião da instrução do processo de contratação. Tais condições, fatos e situações que sempre carecem de comprovação instrutória representados por documentos, assinaturas, certificações. O Parecer Referencial também dedica parte de sua explanação com o objetivo de esclarecer sobre a instrução obrigatória e mínima para os casos tratados.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

3. Segue como Anexo I do Parecer Referencial o modelo de Atestado de Conformidade do Processo com Manifestação Jurídica Referencial, o qual deverá ser adotado como documento padrão para os atestos realizados pelos gestores de contrato.
4. Reitera-se a necessidade da Administração anexar aos autos a Lista de Verificação (conforme Anexos II), devidamente preenchida e assinada pelo servidor responsável, que indica os documentos aptos à instrução processual.
5. A minuta de contrato (Anexo III) também deverá ser adotado nos processos.
6. Em vista de todo o exposto, **aprovo** o Parecer Referencial nº18/2024, para orientar os órgãos assessorados que as contratações diretas por inexigibilidade de locação tradicional de imóvel não necessitam tramitar na Procuradoria de Licitações e Contratos -PLC, nos termos do referido Parecer e desta Manifestação, dando-se por aprovadas uma vez obedecidas às orientações neles contidas.
7. Encaminhe-se cópia do Parecer Referencial para ciência da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão-SEPLAG, a qual deverá proceder todos os encaminhamentos necessários para viabilizar sua aplicação, divulgação e cumprimento.

Cascavel, 19/01 /2024.
Edson Zorek
Procurador Geral do Município

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS