

Parecer AJU-SMFA nº 141/2024

PROCESSO: 01-010.121/24-00

ASSUNTO: Contrato de locação de imóvel não-residencial

INTERESSADO: URBEL - Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte

Data da Emissão: 23/05/2024

EMENTA:

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DISPENSA DE LICITAÇÃO -
INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 29, INCISO V, DA LEI
13.303/16 C/C A LEI 8.245/91 - POSSIBILIDADE.**

I - RELATÓRIO

A Gerência de Formalização e Acompanhamento de Contratos solicita a esta Assessoria Jurídica análise e parecer quanto ao procedimento que visa a locação de imóvel, nos termos do inciso V do art. 29 da Lei nº 13.303/16 c/c a Lei nº 8.245/91, a ser celebrado entre a URBEL - Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte e a Sra. Gilda Maria Lodi Carsalade.

Trata-se da locação de imóvel de uso não residencial do tipo sala comercial, situado na Avenida do Contorno, número 6.664, 5º andar, Bairro Savassi, nesta capital, com área total locada aproximada de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), composto pelas salas 501 e 502, com a utilização de 02 (duas) vagas de garagem, para funcionamento da Divisão Administrativa da URBEL.

O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos:

- Informação sobre a regularidade de construção e justificativa da necessidade da contratação, às fls. 05/13 e 18/22;
- Termo de Referência, às fls. 13/15;
- Autorização de crédito - CCG e declaração de compatibilidade orçamentário-financeira da despesa, à fls. 16/17;
- Pesquisa de mercado, às fls. 31/42;
- Registro do imóvel comprovando a posse/propriedade do mesmo e documentação complementar, às fls. 25/29;
- Declaração de inexistência de fato impeditivo para locação, às fls. 24;
- Regularidade fiscal e trabalhista, às fls. 25/27;
- Vistoria preliminar do Imóvel, às fls. 42/53;

PK

- Portaria de delegação de competência necessária para ordenação de despesas, SMFA Nº 24/2022, às fls.54;
- Justificativa de dispensa de licitação e autorização do Subsecretário de Administração e Logística para contratação, às fls. 63/64;
- As 02 (duas) vias do contrato, às fls. 63/70.

Em síntese, é o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Preliminarmente, insta consignar que a manifestação aqui esposada circunscreve-se à análise das contratações pretendidas, considerando os elementos acostados aos autos do Processo Administrativo 01-010.121/24-00, não cabendo a este opinativo imiscuir-se no mérito das justificativas, documentos e informações constantes dos autos, os quais se presumem verdadeiros, e, ainda, da conveniência e oportunidade da realização da revogação do certame, vez que são de competência e responsabilidade dos agentes públicos signatários dos documentos que instruem os autos, legítimos detentores de conhecimentos para tanto.

Assim, o presente parecer cinge-se ao exame prévio dos aspectos jurídico-formais relativos à possibilidade jurídica das contratações em tela e não tangencia assuntos estranhos à solicitação formulada, sendo que o seu eventual silêncio opinativo não comporta referendo a qualquer documento não referenciado neste parecer.

Nesse escopo, consideraremos tão somente os documentos que instruem o feito, cujas autenticidades de teor são presumidas em virtude de seu encaminhamento pelos órgãos competentes. O processo de contratação e cada ato que o compõe não será analisado, porquanto presumida a análise jurídica desses atos quando das suas elaborações.

Dito isto, passamos a nos manifestar.

Com base nos dados constantes do processo administrativo em análise e nas informações fornecidas pela Gerência de Formalização e Acompanhamento dos Contratos, passa-se a apreciação do expediente.

Há de se registrar que, em que pese a contratação beneficiar a URBEL, o processo administrativo em questão restou instruído no âmbito da Secretaria Municipal de Fazenda –

SMFA, em razão da competência de contratação de âmbito geral nos termos do Decreto n. 18.613/16:

Art. 1º - A locação de imóveis pela administração direta, autárquica e fundacional, quando realizada na hipótese de inexigibilidade prevista no inciso V do caput do art. 74 da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, observará o disposto neste decreto.

Parágrafo único - As disposições deste decreto poderão ser utilizadas pelas empresas públicas e sociedades de economia mista, integrantes da administração indireta do Poder Executivo, regidas pela Lei federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016.

Art. 2º - A Subsecretaria de Administração e Logística - Sualog - da Secretaria Municipal de Fazenda, será responsável pela formalização do contrato de locação de imóvel realizado nos termos deste decreto, pela instauração do respectivo processo de inexigibilidade e por sua instrução.

A Constituição da República de 1988, em seu art. 37, inciso XXI, estabelece o princípio da obrigatoriedade de licitação para a Administração Pública.

As obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública são contratadas mediante processo de licitação, conforme determina o inciso XXI, do art. 37, da Constituição da República de 1988.

Todavia, a legislação admite que em algumas hipóteses a licitação não seja realizada. Isso ocorre diante de determinadas situações que flagrantemente impossibilitam a competição (inexigibilidade de licitação, prevista no art. 30, da Lei n. 13.303/16) ou, por outro lado, ainda que a mesma possa ocorrer, naquelas em que o legislador tenha resolvido não torná-la obrigatória (dispensa de licitação, prevista no art. 29, da Lei n. 13.303/16).

São casos em que a Administração celebra contratos diretos, isto é, contratos não precedidos de licitação. Tais casos se apresentam como exceção à obrigatoriedade geral de realizar licitação.



No caso em questão, pretende a Administração a locação de imóvel não residencial, pelo período de 36 (trinta e seis) meses, a partir de sua assinatura, para funcionamento da sede administrativa da URBEL.

É possível a contratação pretendida, através de dispensa de licitação, conforme dispõe o artigo 29, inciso V, da nº. Lei 13.303/16, *in verbis*:

Art. 29 – É dispensável a realização de licitação por empresas públicas e sociedades de economia mista :

(...)

V – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Nesse viés, vale destaque a Lei n. 8.245/91 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, em especial:

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo (...)

No mesmo sentido, já se pronunciou o Egrégio Tribunal de Contas da União, conforme apresentado por Marçal Justen Filho, ao tratar a respeito do tema:

O Tribunal de Contas da União exigiu ao menos duas condições indispensáveis para realizar a dispensa de licitação destinada à aquisição ou locação de imóvel, nos seguintes termos: Para se promover a dispensa de licitação destinada à aquisição ou locação de imóvel, a norma impõe a observância de pelo menos duas condições essenciais, dentre outras: 1ª) necessidade de instalação e localização; e 2ª) avaliação prévia para se apurar a compatibilidade do preço com o valor de mercado. Essas condições devem ser aferidas de forma harmônica no contexto da lei de licitações, levando-se em consideração todos os princípios e preceitos, para evitar interpretações distorcidas (Decisão nº. 343/1997, Plenário, rel. Min. Carlos Átila)” (apud, apud, Justen Filho, Marçal – Comentários à lei de

licitações e contratos administrativos/Marçal Justen Filho. – 12. Ed. – São Paulo: Dialética, 2008 – p. 308).

Em documento às fls. 05/12 e no termo de referência restou demonstrada a necessidade da locação em análise, nos termos da legislação pertinente, em especial o art. 4º, inciso VI, do Decreto nº. 18.613/24, para instalação de unidades da Administração Pública Municipal, conforme declara a autoridade competente, senão vejamos:

Em justificativa quanto à importância da locação do imóvel situado na Avenida do Contorno, número 6.664, 5º andar, salas 501 e 502, Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP 30.110-928, Belo Horizonte/MG, com área total locada de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), a Divisão Administrativa da URBEL (DVAD-UB), Ofício URBEL-PRE/EXTER nº 072/2024, fls. 03 a 12, e item "justificativa" no Termo de Referência, fl. 13, informa que há mais de 10 anos a URBEL vem expandindo o escopo de suas atividades e dos serviços prestados à comunidade junto ao município de Belo Horizonte e, conseqüentemente, sua estrutura física vem sendo diretamente impactada por essas mudanças.

Atualmente, o quadro de servidores da URBEL totaliza 372 pessoas incluindo empregados concursados e de recrutamento amplo, assessores, menores aprendizes, office boys e estagiários. Além desses, temos adicionalmente mais duas equipes de prestadores terceirizados compostas por 20 motoristas cooperados e 10 colaboradores da MGS que atuam em serviços gerais, portaria, protocolo e manutenção predial, que utilizam a estrutura da URBEL. Atualmente, a sede da empresa ocupa quatro andares de sua propriedade no Edifício Britânia e seu espaço já comporta um auditório e um refeitório para 30 pessoas. No intuito de ampliarmos o espaço físico da Companhia foram realizadas consultas em diversos imóveis para atender a opções de locação em espaços inteiros ou parciais, dentro e fora do atual edifício. Observado o alto custo dos aluguéis para espaços com metragens de cerca de 4.000 m² conforme dados da tabela abaixo, e, considerada a propriedade dos quatro andares que a URBEL ocupa hoje, optou-se pela busca de oportunidades de aluguel de salas no próprio Edifício Britânia, situação que facilitaria a instalação de



infraestrutura, a comunicação entre os setores, sem qualquer comprometimento ao fluxo de trabalho.

Conforme pesquisa realizada pela autoridade técnica competente depreende-se a vantajosidade da contratação, senão vejamos:

ALUGUEL + CONDOMÍNIO	1 MÊS (R\$)	1 ANO (R\$)
EDIFÍCIO NA R. GOITACAZES, 1145 - 4.060 M2	R\$ 178.640,00	R\$ 2.143.680,00
EDIFÍCIO NA R. DOMINGOS VIEIRA, 120 - 4.500 M2	R\$ 150.000,00	R\$ 2.160.000,00
PERMANECER NA SEDE E ALUGAR SALAS NO MESMO EDIFÍCIO - 3770 M2	R\$ 59.219,15	R\$ 710.629,80

O Contrato terá valor de R\$ 35,40 (trinta e cinco reais e quarenta centavos) por metro quadrado, totalizando o valor mensal de **R\$ 4.425,00** (quatro mil, quatrocentos e vinte e cinco reais), o valor anual de R\$ 53.100,00 (cinquenta e três mil e cem reais) e o valor para o período de R\$ 159.300,00 (cento e cinquenta e nove mil e trezentos reais).

Informamos que na pesquisa realizada pela Diretoria Central de Contratos – DIRC, em 13 de novembro de 2023, anexa às fls. 31 a 41, para o mesmo tipo de imóvel que está sendo locado, ou seja, sala comercial, ficou constatado que o valor médio do aluguel cobrado por metro quadrado, no Bairro Savassi, àquela data, era de **R\$ 45,17** (quarenta e cinco reais e dezessete centavos).

Quanto ao prazo de 36 (trinta e seis) meses de vigência do contrato, entendemos sua perfeita regularidade, nos termos do artigo 3º, na Lei nº. 8.245/91, que permite a locação por qualquer prazo. Ressalta-se que aos contratos de locação de imóveis dar-se-ão pelo regime jurídico de Direito Privado, aplicando-se as regras da lei 13.303/16.

Reforça-se que, de acordo com a cláusula segunda do contrato, sua vigência será a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da legislação supracitada.

O contrato de locação do imóvel, instrumento da contratação pretendida, estabelece com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas, que definem os direitos, obrigações e responsabilidades das partes.

Cumprindo as determinações legais, o contrato, em duas vias de igual teor, apresenta todas as cláusulas necessárias aos contratos firmados pela Administração Pública Indireta, com preceitos primários e secundários bem definidos.

Em relação às despesas com a execução do presente Contrato, tem-se que as mesmas correrão por conta dos recursos das dotações orçamentárias a elas correspondentes, devidamente aprovadas pela Câmara de Coordenação Geral.

A locadora encontra-se regular com as obrigações fiscais e trabalhistas, conforme fls. 33 a 34.

Conforme já realçado no relatório do presente parecer, constam nos autos todos os documentos necessários para celebração da contratação direta para locação não residencial do imóvel, localizado na Avenida do Contorno, número 6.664, 5º andar, Bairro Savassi, para funcionamento da Divisão Administrativa da Urbel.

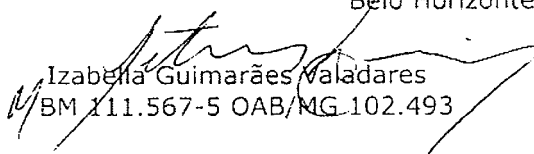
Por fim, conclui-se que o processo licitatório, em análise, encontra-se devidamente instruído.

III – CONCLUSÃO

Por todo o exposto, manifestamo-nos pela possibilidade da contratação para a locação de imóvel por dispensa de licitação, nos termos do inciso V do artigo 29 da Lei nº. 13.303/16, a ser celebrado entre a URBEL - Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte e a Sra. Gilda Maria Lodi Carsalade, por estar o presente processo regular e em consonância com as legislações pertinentes, em especial a Lei Federal nº. 8.245/91.

Esse é o parecer, salvo melhor juízo.

Belo Horizonte, 23 de maio de 2.024.


Izabela Guimarães Valadares
BM 111.567-5 OAB/MG 102.493

Aprovo o parecer:

IZABELA
BOAVENTURA CRUZ
CARVALHO:0241165
8656

Assinado de forma digital por
IZABELA BOAVENTURA CRUZ
CARVALHO:02411658656
Dados: 2024.05.29 11:25:00
-03'00'

DVAD-UB,

que, para assinatura, 02 vias
contrato de locação, fls. 65 a 67
68 a 70.

Atenciosamente,

Walter Henrique Filho 125737-8

DIRCISVALOG 05/06/24