



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

PROCESSO PGE Nº: 2024.7.01.00003763

PROCESSO EXTERNO Nº: 083.13144.2024.0001786-75

ORIGEM: Agência Estadual de Defesa Agropecuária da Bahia

INTERESSADO(A): 'ADAB - Agência Estadual de Defesa Agropecuária da Bahia'

DESPACHO DE QUALIFICAÇÃO Nº PA-070-2024

Acolho, na íntegra, o Parecer nº PA-NLC-505-2024, da lavra da i. Procuradora Alzeni Martins Nunes Gomes, chancelado pelo Despacho n PA-NLC-327-2024, subscrito pela i. Procuradora Assistente Mariana Tannus Freitas, que se manifestou favoravelmente à locação do imóvel pretendido, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inc. V da Lei federal nº 14.133/2021.

Com efeito, embora a regra geral seja a realização de licitação para a locação de imóveis, *ex vi* do art. 51 da Lei nº 14.133/2021, a referida contratação também poderá ser realizada mediante inexigibilidade de licitação, desde que estejam presentes os elementos do art. 74, inc. V e observados os requisitos do § 5º do mesmo dispositivo, como minuciosamente explicitado no parecer exarado.

Foram apontados, igualmente, os elementos instrutórios que devem ser observados no procedimento formal prévio à contratação almejada, em consonância com o art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

Destarte, considerando a existência de demandas idênticas destinadas à locação de imóveis de outros órgãos e, até que ocorra a regulamentação estadual sobre o tema, **confiro, nos termos do art. 88, IV, alínea “r”, do Decreto estadual nº 11.738/2009 c/c art. 9º, I do Decreto estadual nº 11.737/2009, caráter uniforme ao parecer nº PA-NLC-505-2024**, cabendo a cada Unidade, sob sua responsabilidade,



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

adotar as providências necessárias à formalização da locação de imóvel pretendida, mediante cumprimento de todas as orientações e recomendações alinhadas no citado pronunciamento, observando os elementos instrutórios indicados no *check list* (Anexo I) e a minuta de contrato ofertada (Anexo II).

À Coordenação Executiva, para adoção das medidas cabíveis, inclusive para dar ciência à Exma. Procuradora Geral do Estado.

À ADAB, para ciência e adoção das providências pertinentes.

PROCURADORIA ADMINISTRATIVA, 19 DE AGOSTO DE 2024

**Eliane Andrade Figueiredo
Procuradora Chefe**



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

PROCESSO PGE Nº: 2024.7.01.00003763

PROCESSO EXTERNO Nº: 083.13144.2024.0001786-75

ORIGEM: Agência Estadual de Defesa Agropecuária da Bahia

INTERESSADO(A): 'ADAB - Agência Estadual de Defesa Agropecuária da Bahia'

DESPACHO Nº PA-NLC-327-2024

Adiro, na íntegra e por seus próprios fundamentos, ao Parecer n. PA-NLC-505-2024, no qual a i. Procuradora Alzeni Nunes Gomes traça orientações jurídicas necessárias aos processos de locação de imóvel, com base na Lei federal n. 14.133/2021 e Lei estadual n. 14.634/2023, com apresentação de *check list* e minuta de contrato.

Diante da multiplicidade de demandas similares no âmbito do Estado da Bahia, estou de acordo com a sugestão de atribuição de efeito uniforme ao Parecer em tela, o que deve ser apreciado pela i. Chefia, nos termos do art. 88, IV, alínea “r”, do Decreto estadual nº 11.738/2009¹ c/c art. 9º, I

¹ Art. 88 - Aos titulares dos cargos em comissão, além do desempenho das atividades concernentes aos sistemas estaduais, definidos em legislação própria, cabe o exercício das atribuições gerais e específicas a seguir enumeradas:

...

IV - Procurador Chefe:

...

r) conferir caráter uniforme, no âmbito de sua competência, a pareceres ou teses jurídicas que versem sobre questões de significativo interesse sistêmico ou das quais possam resultar prejuízos ao Erário, dando imediata ciência ao Procurador Geral;



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

do Decreto estadual nº 11.737/2009². Uma vez concedido tal efeito, **enquanto não editado decreto próprio do Estado da Bahia acerca do sistema de registro de preços**, deverão ser observadas as recomendações ali consignadas, dispensando-se envio de processo desta natureza para a Procuradoria.

À Chefia.

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO, 08 DE AGOSTO DE 2024

**Mariana Cavalcante Tannus Freitas
Procuradora Assistente**

² Art. 9º - Cabe ao Procurador Chefe, ao receber o procedimento na forma do artigo anterior:

I - atribuir caráter uniforme ao entendimento adotado por Núcleo de Procuradoria sob sua direção, para que seja observado pelos demais Núcleos e Representações tecnicamente vinculados à orientação de sua Procuradoria;



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

PROCESSO PGE Nº: 2024.7.01.00003763

PROCESSO EXTERNO Nº: 083.13144.2024.0001786-75

ORIGEM: Agência Estadual de Defesa Agropecuária da Bahia

INTERESSADO(A): Território de Irecê

PARECER Nº PA-NLC-505-2024

**LEI FEDERAL Nº 14.133/2021 -
INEXIGIBILIDADE DE
LICITAÇÃO. ART. 74, INCISO V.**
Obrigatoriedade de licitar. Contratação
direta como exceção, condicionada ao
cumprimento dos requisitos legais.
Legislação de regência. Instrução
processual. Precedentes. Checklist e
minuta de contrato. Sugestão de
concessão de caráter uniforme ao Parecer.

I. RELATÓRIO

Trata-se de pedido de análise jurídica sobre a possibilidade de locação do imóvel urbano situado na Rua Elísio Pereira de Souza nº 36, Centro, Município de Central/BA, com base no art. 74, V da Lei federal n.º 14.133/2021, no valor mensal de R\$ 750,00, para o funcionamento do escritório municipal da ADAB.

No doc. 00091617666, assinado em 07/06/2024, foi apresentada a justificativa para a contratação pretendida:

1- O valor da locação está em conformidade ao praticado no município, haja vista que também não existem muitos imóveis disponíveis para locação na mesma faixa de valor e os encontrados estão bastante deteriorados e distantes do centro comercial o que dificulta o acesso dos produtores rurais que necessitam dos serviços da ADAB.



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

- 2- A localização do imóvel é privilegiada, pois se encontra no centro, próximo de agências bancárias, órgãos de prefeitura e com ruas pavimentadas.
- 3- O imóvel se encontra em boas condições, recentemente reformado.
- 4- O imóvel já é conhecido dos agricultores, visto que se encontra na mesma rua do escritório anterior.
- 5- Não localizamos no município imóvel com características semelhantes para instalação de um órgão de representação estadual.

[...]

O imóvel em questão se encontra no interior da Bahia, em uma cidade de pequeno porte, onde não há disponibilidade de imóveis com as mesmas características e estado de conservação satisfatório para instalação de um escritório de representação de um órgão estadual para atendimento à população.

O município não dispõe de imóveis de propriedade do estado para cessão com esta finalidade.

Dentre os poucos imóveis que poderiam ser locados para este fim, os preços variam muito acima do encontrado, além de estarem em péssimo estado de conservação, e ainda quando propomos a locação os proprietários recusam por conta da burocracia existente no processo de locação, e preferem locar para particulares com os quais tratam pessoalmente.

Outrossim, não justifica o estado construir um imóvel para atender as necessidades de instalação de um escritório da ADAB, posto que, seria necessário a aquisição de terreno no centro do município, que, não tem disponível, construção de estrutura o que demandaria muito tempo, além de ser antieconômico tal empreendimento.

Foram encartados aos autos, em especial: Documento de Formalização da Demanda (SEI nº 00090728474); Laudo de Avaliação do Imóvel (SEI nº 00084678186); Certidão de inteiro teor do Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Central/BA (SEI nº 00090312368); *Checklists* para locação de imóvel (SEI nºs 00090356099 e 00090813931); *Checklist* para inexigibilidade de licitação para locação de imóvel (SEI nº 00090355877); Avaliação prévia de imóvel pra locação (SEI nº 00090740014); Termo de Justificativa para locação de imóvel (SEI nº 00090739873); Estudo Técnico Preliminar (SEI nº 00090738736); Cotações (SEI nºs 00084767164, 00084767404 e 00084767640); Análise Técnica CQGP - Nº 2286/2024 (SEI nº 00092153089).



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

À luz do artigo 140 da Constituição do Estado da Bahia e do art. 2º, inc. I da Lei Complementar estadual nº 34/2009 (Lei Orgânica da PGE), este Parecer materializa manifestação sob o enfoque exclusivamente jurídico, não competindo, assim, a este Órgão, no exercício dessa atividade, adentrar na conveniência e oportunidade dos atos praticados pelos gestores públicos e respectivas escolhas, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Nesse sentido, o pronunciamento jurídico não possui caráter vinculativo, competindo à autoridade assessorada avaliar a real dimensão de risco e a necessidade de se adotar, ou não, a(s) precaução(ões) recomendada(s), de modo que o seguimento do processo sem a observância dos apontamentos promovidos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

De outro lado, como regra, não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos. Incumbe, então, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

Além disso, a presunção, no particular, é de que as informações e especificações contidas no processo tenham sido regularmente aferidas e determinadas pelo(s) setor(es) legalmente competente(s) da Consulente, com base em parâmetros técnicos objetivos dirigidos à melhor consecução do interesse público.

III. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – LEI FEDERAL N.º 14.133-2021

Considerando o advento da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, impõe-se analisar as novas normas de Direito público aplicáveis ao instituto.

Importa lembrar, porém, quanto à locação de imóveis urbanos por parte da Administração pública, que esses contratos não estão submetidos à incidência integral do regime de Direito Público, por sofrerem influência das regras de direito privado contempladas na Lei de Inquilinato (Lei Federal n.º 8.245/1991), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

Nessa linha, o Enunciado 8 do Fórum Nacional das Consultorias Jurídicas das Procuradorias-Gerais dos Estados e do Distrito Federal – FONACON:

Enunciado 8:

A não repetição pela Lei Federal nº 14.133/2021 do art. 62, §3º, inciso 1, da Lei Federal nº 8.666/1993 não extinguiu a figura dos contratos privados da Administração Pública, tais como os contratos de seguro, de financiamento e de locação em que o poder público seja locatário, regidos com maior intensidade pelo direito privado.

Por outro lado, ainda não foi editado, no âmbito do Estado da Bahia, novo Regulamento, contendo regras e procedimentos administrativos a serem observados pelos órgãos e entidades integrantes do Poder Executivo Estadual na celebração desses contratos de locação. Assim, aplica-se o entendimento¹ tendente à aplicabilidade do Decreto nº 9.440/2005, naquilo que não conflitar com a nova legislação, até que advenha novo regulamento (Processo nº 009.0206.2024.0005420-81):

“... considerando que o conteúdo material do instituto da locação de imóvel pela Administração pública – previsto na Lei nº 9.433/2005 e regulamentado pelo Decreto nº 9.440/2005 – foi preservado pela Lei federal nº 14.133/2021 c/c o art. 2º da Lei nº 14.634/2023, é possível se valer da regulamentação operada pelo Decreto nº 9.440/2005 quando da aplicação da Lei federal nº 14.133/2021 na matéria de locação de imóveis pela Administração, naquilo em que for compatível com a Lei nº 14.634/2023.”

Uma vez apresentado esse cenário geral, convém avançar no exame pormenorizado da disciplina trazida pela Lei Federal nº 14.133/2021.

III.1. Regra geral: licitação

As aquisições e contratações públicas devem seguir, em regra, ao disciplinamento inserto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que

¹ Concedido caráter uniforme por meio do Despacho de qualificação nº 033/2024



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

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.

Tem-se, assim, que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, objetivando propiciar à Administração Pública o melhor negócio tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações.

Quanto à locação de imóveis para o funcionamento de unidades da Administração, prevalece doutrinariamente o entendimento de que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

Assim, ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública, de modo que qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição/locação pela Administração.

Aplica-se, nesses casos, a regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, qual seja, o dever de licitar:

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.

Nesse sentido, segue decisão do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei federal nº 8.666/1993, mas que se adequa ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atender-lo...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250).

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

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

Assim, como regra, a locação de imóveis deve ser precedida de licitação.

III.2. Exceção: contratação direta

Como nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniência para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada a decisão do Gestor, bem como verificada alguma das hipóteses legais de afastamento da disputa.

Em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava disciplinada como uma das hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei federal nº 8.666/1993).

No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, adotando o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis, de modo que seria inviável o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado.

Elucidando tal apontamento, segue o ensinamento do professor Marçal Justen Filho²:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (grifamos).

Nesse sentido, o art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021:

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. [...] (Grifamos).

² JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: *Lei 14.133/2021*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

Tecidas essas relevantes considerações sobre a fundamentação legal para a inexigibilidade de licitação para a celebração de contrato de locação de imóvel, passemos à análise dos requisitos legais para a caracterização dos casos em que não se exigirá licitação, em conformidade com o art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.

Destaque-se que, para a contratação direta (sem licitação) da locação de imóveis, é imperiosa a observância de todos os requisitos legais abaixo descritos (item IV deste Parecer), sob pena de eventual configuração da hipótese de crime previsto no art. 337-E do Código Penal Brasileiro³.

IV. REQUISITOS PARA A CONFIGURAÇÃO DA HIPÓTESE DE CONTRATAÇÃO DIRETA - Art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021.

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

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

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

IV.1. Da 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 (art. 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/2021)

O primeiro requisito legal diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de

³ Art. 337-E. Admitir, possibilitar ou dar causa à contratação direta fora das hipóteses previstas em lei: Pena: reclusão de 4 (quatro) a 8 (oito) anos, e multa.



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

adaptações (quando imprescindíveis às necessidades de utilização) e do prazo de amortização dos investimentos. Acerca do tema, o Tribunal de Contas da União vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado. Veja-se:

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

Em havendo necessidade de intervenções físicas no imóvel, deverá a Administração avaliar o prazo necessário para a amortização dos investimentos eventualmente realizados no bem. Tal estudo deve ser realizado antes de se firmar o contrato de locação.

Acerca do tema, o recente Acórdão TCU n.º 1.928/2021 exigiu que a Administração Pública defina “(...) *um valor de locação, leia-se de amortização acrescida do custo do capital de terceiros investido, compatível com o espaço fiscal eventualmente existente e projetado segundo as estimativas de receitas e despesas do ente contratante, no horizonte de médio e longo prazo. Tais valores seriam definidos a partir do valor do investimento necessário à aquisição ou construção do bem e do custo médio ponderado de capital do projeto*”.

IV.2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido (art. 74, §5º, II, da Lei nº 14.133/2021)

Nas contratações de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, deve restar certificado por agente público competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho⁴: “[a]ntes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do

⁴ Ob. Cit, p. 363.



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo”.

Assim, faz-se necessário que a Administração realize consulta ao Órgão Competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

IV.3 Das justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem na contratação (art. 74, §5º, III, da Lei nº 14.133/2021)

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

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

A decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado, afigurando-se, assim, questão de cunho eminentemente técnico não jurídico, não se incluindo, pois, no plexo de competências deste Órgão de Consultoria Jurídica.

Não obstante, reforce-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas as especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem o atendimento do interesse público.



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

Desse modo, recomenda-se especial cautela quanto aos seus termos, que devem ser claros, precisos e corresponder à real demanda dos órgãos administrativos, sendo inadmissíveis especificações que não agreguem valor ao resultado da contratação, ou superiores às necessidades do Órgão, ou, ainda, que estejam defasadas tecnológica e/ou metodologicamente.

**V. ANÁLISE DO CASO CONCRETO QUANTO AOS REQUISITOS
PARA A CONTRATAÇÃO DIRETA**

No caso concreto, foi apresentada a seguinte documentação tendente a demonstrar a configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação:

a) art. 74, § 5º, I: existe nos autos laudo de avaliação do imóvel (SEI nº 00084678186) e Termo de avaliação prévia (SEI nº 00090740014), indicando não haver necessidade de reparos ou adaptações para o funcionamento do escritório da ADAB;

b) art. 74, § 5º, II: encontra-se nos autos a manifestação técnica pertinente da SUPAT/SAEB (SEI nº 00091863057):

De acordo com o art. 2º do Decreto Estadual nº 9.440, de 31/05/2005, realizamos buscas no Sistema de Controle de Bens Imóveis pela Web – SIMOV Web, não sendo identificado imóvel público estadual disponível com as especificidades e características apresentadas pelo requerente, para atendimento à demanda.

c) art. 74, § 5º, III: encontra-se nos autos documento contendo a justificativa para a locação do imóvel em questão (SEI nº 00090739873), o qual é de responsabilidade do setor técnico competente.

Diante dos documentos acima mencionados, emitidos pelos setores competentes da ADAB e sob a responsabilidade destes, fica configurada nos autos hipótese de inexigibilidade de licitação. Desse modo, convém passar a tratar da instrução processual nesses casos.

VI. INSTRUÇÃO PROCESSUAL



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

As hipóteses de contratação direta não dispensam a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa e/ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda ao disciplinamento constante no art. 72 da Lei nº 14.133/2021:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

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;

VI - justificativa de preço;

VII - 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.

Assim, nos casos em que configurado o cabimento da contratação direta, a apresentação dos documentos listados acima é medida indispensável para a formalização da contratação em tela.

VI.1. Documento de formalização da demanda (art. 72, I, da Lei nº 14.133/2021)

O documento de formalização da demanda identifica o objeto desejado pela Administração Pública. Após esse documento, se for o caso, devem ser juntados o estudo técnico preliminar, análise de riscos. Considerando, entretanto, que a locação de imóvel pela Administração Pública não trata de obra e/ou serviço, entendemos desnecessária a instrução dos autos com projetos básicos e/ou executivos.

Nesse ponto, devem ser observados o Decreto nº 22.598/2024 e a Instrução SAEB nº 003/2024.



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

No caso concreto, encontram-se nos autos o Documento de formalização da demanda (SEI n.º 00090728474) e o Estudo técnico preliminar (SEI n.º 00090738736) para a contratação almejada, objetivando demonstrar a real necessidade da contratação, bem como analisar sua viabilidade técnica.

VI.2. Estimativa de despesas (art. 72, II, da Lei nº 14.133/2021)

Com relação à estimativa de despesas, recomenda-se, como regra, a análise do valor de mercado da locação do imóvel, elaborada pelo setor técnico competente, ressaltando que as despesas com condomínio etc., caso existentes, também devem ser consideradas quando da contratação, já que estas integram a despesa que será efetivada (vide Parecer n.º PA-NLC289/2023).

Tal documento deve ser apresentado nos autos.

VI.3. Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos (art. 72, III, da Lei nº 14.133/2021)

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

Trata-se de matéria técnica, sob a responsabilidade dos setores competentes.

VI.4. Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (art. 72, IV, da Lei nº 14.133/2021)

Acerca da demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, deve constar dos autos a solicitação financeira, com a declaração de que



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

Tal documentação foi providenciada, consoante se observa da manifestação do setor competente da ADAB (SEI nº 00091636754), bem como da Declaração do ordenador da despesa (SEI nº 00091636903).

Ainda nesse aspecto, é recomendável que o Órgão fique atento à inclusão de despesas que possuam uma previsibilidade no Plano de Contratações Anual (Art. 12, VII, da Lei 14.133/2021), de modo a compatibilizar com os recursos orçamentários do órgão e facilitar a comprovação da disponibilidade de recursos com a despesa assumida.

Por fim, deverão, por óbvio, ser observados os normativos atualmente em vigor, referentes ao contingenciamento de gastos estaduais.

VI.5. Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (art. 72, V, da Lei nº 14.133/2021)

Com relação à comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, destacamos os entendimentos dos juristas Diógenes Gasparini⁵ e Marçal Justen Filho⁶, respectivamente:

“A dispensabilidade da licitação, quando autorizada, só libera a Administração Pública da promoção do procedimento de escolha da melhor proposta. Sendo assim, tudo o mais (verificação da personalidade jurídica, capacidade técnica, idoneidade financeira, regularidade fiscal, empenho prévio, celebração do contrato, publicação (...)) deve ser publicado”.

“A configuração de contratação direta, sem licitação, não autoriza o não preenchimento dos requisitos de habilitação e contratação (ressalvadas hipóteses excepcionais ...). O sujeito que não satisfizer os requisitos de habilitação deve ser excluído não apenas da licitação. Também será vedada a sua contratação direta”.

⁵ GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo. 10ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 465.

⁶ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Revista dos Tribunais: São Paulo. 16ª edição, p. 526



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

Tendo em vista que o objeto negocial é o bem imóvel a ser locado, a habilitação técnica e financeira tem pouco relevo para fins administrativos. Desta forma, diante do disposto no art. 72, V, da Lei nº 14.133/2021, entende-se pela sua desnecessidade, afinal são aspectos em relação ao imóvel que permitirão a inexigibilidade, e não a pessoa do proprietário⁷.

Por outro lado, obrigatoriamente, é necessário exigir a habilitação jurídica (art. 66), fiscal e social (art. 68, I, III e IV) da pessoa física ou jurídica a ser contratada.

Por fim, especificamente no tocante à instrução do processo de contratação direta e de seus aditivos, estabelece o art. 65 da Lei estadual nº 14.634/2023 que “deverá ser exigida a prova de regularidade do interessado com a Fazenda do Estado da Bahia, ou o compromisso de sua regularização e sua efetiva realização, como condição para celebração do contrato”.

Incumbe ao setor técnico competente avaliar a documentação presente nos autos, assegurando-se, inclusive, da vigência das certidões apresentadas.

VI.6. Razão de escolha do contratado (art. 72, VI, da Lei nº 14.133/2021)

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

Como visto, as justificativas apresentadas possuem natureza técnica, sob a responsabilidade do setor competente.

⁷ Ainda nesse sentido, válidas as lições de Ronny Charles: “A rígida exigência de toda a documentação de habilitação definida pela Lei nº 14.133/2021, mesmo quando desnecessária à garantia do cumprimento das obrigações, apenas vai gerar disfunção, ampliando custos transacionais e prejudicando a eficiência das contratações públicas. O caráter exemplificativo é evidente quando percebemos as exigências legais de habilitação como comandos normativos relativos que devem ser interpretados de acordo com a Constituição Federal, norma maior que expressamente restringe as exigências de qualificação (habilitação) à “função” garantidora do indispensável cumprimento das obrigações contratuais.” TORRES, Ronny Charles Lopes de. Leis de licitações públicas comentadas. 12. Ed. São Paulo: Ed. Juspodivm, 2021, p. 367.



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

VI.7. Justificativa de preços (art. 72, VII, da Lei nº 14.133/2021)

No caso concreto, a justificativa de preços, conforme já aduzido, foi feita mediante avaliação prévia do valor da locação pelo Órgão Competente, que emitiu parecer técnico quanto às condições e peculiaridades do bem. Foram apresentadas, ainda, cotações de outros imóveis, a fim de demonstrar a compatibilidade do preço proposto com o mercado.

VI.8. Autorização da autoridade competente (art. 72, VIII, da Lei nº 14.133/2021)

Deve de ser juntada aos autos a autorização da autoridade competente para tanto.

VI.9. Elementos exigidos pelo Decreto n.º 9.440/2005

Como visto, consolidou-se nesta PGE o entendimento de que as disposições do Decreto n.º 9.440/2005 se aplicam aos casos como o presente, naquilo em que aquele não conflitar com a nova legislação de regência de licitações e contratos administrativos.

Nessa linha, com base nesse regulamento, além dos documentos acima citados, o processo deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Memorial descritivo, acompanhado de fotos do estado do imóvel (cobertura, calhas, forro, piso, paredes, pintura, esquadrias, vidros, portas, janelas, fechaduras, sanitários), especialmente as instalações elétricas e hidráulicas, com expressa referência a eventuais defeitos existentes, sendo esse memorial firmado pelo locador e pelo locatário e devendo fazer parte do instrumento contratual (Documento único - art. 7º, inciso VI do Decreto n.º 9.440/2005);
- b) Autorização prévia do Exmo. Sr. Governador do Estado para contratos cujos valores mensais ultrapassem 20 (vinte) salários mínimos (art. 4º do Decreto n.º 9.440/2005);
- c) Planta do imóvel (art. 7º, inciso V do Decreto n.º 9.440/2005);
- d) Certidão negativa e número de inscrição do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano (art. 7º, inciso V do Decreto n.º 9.440/2005);



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

e) Cópia quitada das últimas contas de energia elétrica e água – uma de cada Concessionária, com comprovante de pagamento (art. 7º, inciso V do Decreto n.º 9.440/2005);

f) 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 (art. 7º, inciso V do Decreto n.º 9.440/2005)

Sobre o último item, cabe sinalizar a importância, como regra, da juntada aos autos de documentação que comprove a propriedade do imóvel 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.

Excepcionalmente, o legítimo possuidor também pode figurar como locador, não constituindo pressuposto desse tipo de contrato que a figura do locador coincida necessariamente com a do proprietário do imóvel. De qualquer modo, a instrução processual deverá evidenciar a titularidade do proprietário locador ou a legítima posse do possuidor locador.

Nos autos foi apresentada a escritura do imóvel, bem como a certidão da respectiva matrícula.

VI.10. Documentação complementar

A pasta interessada na celebração do contrato de locação deverá atentar, ainda, para:

a) a necessidade de estar nos autos a informação de que a área construída é adequada para a instalação, em razão do número de funcionários que exercerá as atividades no local, bem como dos equipamentos que serão instalados e necessários ao tipo de atividade a ser exercida (Instruções Normativas n.º 005 - Mobiliários de uso Comum e n.º 006 - Padronização de Ocupação de Imóveis, ambas de 22 de março de 2012); e

b) a diferenciação entre pessoa física e pessoa jurídica, já que o contrato poderá ser assinado pelo(a) proprietário(a) do imóvel ou por pessoa física ou jurídica com poderes de representação para tanto, mediante procuração.



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

VII. CONSIDERAÇÕES FINAIS

VII.1. Checklist

Replicamos, como Anexo I, o *Checklist* apresentado pela Chefia da Procuradoria Administrativa nos autos de n.º 009.0206.2024.0005420-81 (Despacho de qualificação n.º PA-033/2024), o qual deve ser preenchido pela unidade contratante.

A fim de condensar em apenas um processo todos os elementos a serem manejados pela Administração, foi alterada, no checklist, apenas a referência à minuta do contrato, a fim de contemplar o Anexo II deste opinativo.

VII.2. Minuta de contrato

Com relação ao Contrato de Locação em que o Poder Público seja locatário, o art. 95 da Lei Federal n.º 14.133/2021 estabelece:

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

I - dispensa de licitação em razão de valor;

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

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

§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

Considerando-se, pois, que o contrato de locação com o Poder Público não consubstancia uma das exceções à obrigatoriedade do instrumento, entendemos necessária a celebração de contrato formal entre as partes, dispondo acerca de seus direitos e deveres, observando-se o art. 92 da Lei n.º 14.133/2021.



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

Os contratos individualizam relações jurídicas específicas, razão pela qual a(s) minuta(s) deve(m) 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 etc.

Nessa linha, a i. Procuradora Mariana Caribé apresentou, no Parecer n.º PA-NLC-124/2024, minuta de contrato inspirada no Decreto n.º 9.440/2005, porém adaptada à Lei federal n.º 14.133/2021, a qual se encontra neste opinativo como Anexo II. Foi promovido ajuste apenas na Cláusula Terceira, na referência ao Decreto acima citado, em face do Despacho de qualificação n.º PA-033/2024.

VII.3. Opção administrativa

A depender do tempo da locação e da necessidade do imóvel para satisfação do interesse público, deverá o administrador sopesar e justificar minuciosamente acerca da escolha pela locação em detrimento de outra forma de contrato, a exemplo de compra do bem.

VII.4. Publicidade

A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e seus aditamentos.

VIII. CONCLUSÃO

Ante o exposto, conclui-se pela possibilidade de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, da locação do bem imóvel urbano em questão, desde que observadas as orientações proferidas no corpo deste Parecer e utilizadas as minutas presentes nos Anexos I e II, independentemente do retorno dos autos à PGE (a menos que advenha indagação de ordem jurídica ainda não enfrentada).

IX. POTENCIAL EFEITO MULTIPLICADOR



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

Considerando que ainda não foi publicada nova regulamentação estadual sobre o tema em foco nos autos, e tendo em conta que diversas unidades da Administração necessitam proceder a contratações similares à presente, solicito que os autos sejam encaminhados para a Chefia, com o fito de que verifique a possibilidade de atribuição de efeito uniforme ao Parecer em tela, nos termos do art. 88, IV, r, c/c o art. 9º, I, ambos do Decreto n.º 11.737/2009

Assim, nos casos em que a Administração demonstrar a configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação (mediante atendimento aos requisitos postos no item IV deste Parecer e à semelhança do que foi feito no seu item V), caberá a cada unidade adotar as providências para a contratação pretendida, desde que atenda às orientações e recomendações aqui presentes, independentemente da manifestação individualizada da Procuradoria Geral do Estado, a menos que surja questão jurídica aqui não enfrentada. Para tanto, deverá preencher, ainda, o Checklist (Anexo I) e utilizar a minuta de contrato ofertada (Anexo II).

Esclareça-se, por oportuno, que a orientação será válida até que sobrevenha nova regulamentação atinente às regras e procedimentos administrativos a serem observados pelos órgãos e entidades integrantes do Poder Executivo Estadual na celebração de contratos de locação de bens imóveis.

É o parecer. À apreciação superior.

PROCURADORIA ADMINISTRATIVA, 08 de agosto de 2024.

Alzeni Martins Nunes Gomes
Procuradora do Estado



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

ANEXO I

CHECKLIST PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

(Hipóteses de contratação direta, por inexigibilidade de licitação,
com base no art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/2021)

ITEM	DESCRIÇÃO	FUNDAMENTO	DOC. NO SEI	OBS.
1	Documento de formalização de demanda, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência (assinado pela autoridade competente), projeto básico ou projeto executivo. Obs. 1: No estudo técnico preliminar deverá ser examinada a vantajosidade da locação frente à aquisição de imóvel, considerando os custos e benefícios de cada opção (vide Parecer PA-NLC-289/2023). Obs. 2: O Termo de Referência deverá conter os elementos definidos no art. 6º, XXIII, da Lei nº 14.133/2021. Obs. 3: Considerando que o <i>checklist</i> diz respeito a locações tradicionais, não será necessária, em princípio, a instrução dos autos com projetos básicos e/ou executivos	Art. 6º, inciso XX da Lei Federal nº 14.133/2021. Art. 72, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021 Art. 44 da Lei Federal nº 14.133/2021 Decreto nº 22.598/2024 Instrução SAEB nº 003/2024		
2	Laudo de avaliação prévia do bem, emitido ou chancelado pelo Órgão Público Competente, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.	Art. 74, § 5º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021 Art. 72, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021		
3	Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.	Art. 74, § 5º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021		



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

	Obs.: Deverá ser consultado formalmente o Órgão Estadual Competente pelo cadastro imobiliário dos bens estaduais, bem como emitido pelo(a) servidor(a) responsável pelo processo de contratação o ato declaratório de inexistência.			
4	Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidencie a correspondência entre os fatores determinantes da inexigibilidade (características físicas, funcionais e localização) e a necessidade administrativa a ser satisfeita.	Art. 72, inciso VI e art. 74, § 5º, inciso III, ambos da Lei federal n.º 14.133/2021		
5	Parecer jurídico e Pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos.	Art. 72, inciso III, da Lei Federal n.º 14.133/2021		
6	Indicação do recurso próprio para a despesa e comprovação da existência de previsão de recursos orçamentários, de acordo com o respectivo cronograma. Obs. 1: Para tanto, juntar a solicitação financeira devidamente autorizada, com a declaração de compatibilidade orçamentária e financeira Obs. 2: devem ser observados os termos do Parecer n.º PA-NLC-289/2023	Art. 72, incisos II e IV, e art. 150, ambos da Lei Federal n.º 14.133/2021 Art. 16 da Lei Complementar n.º 101/2000		
7	Documentos de habilitação jurídica e de regularidade fiscal, trabalhista e em relação ao FGTS, bem como de regularidade do interessado com a Fazenda do Estado da Bahia. Deverá, também, consultar o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis), Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep) e cadastro local de suspensão, impedimento ou inidoneidade.	Arts. 72, inciso V, 68 e 69 todos da Lei Federal n.º 14.133/2021 Art. 91, § 4º, da Lei Federal n.º 14.133/21 Art. 65 da Lei nº 14.634/2023		



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

8	Justificativa do preço Obs.: Devem ser apresentadas cotações decorrentes da prospecção de mercado, de modo a demonstrar a compatibilidade do preço proposto	Art. 72, inciso VII da Lei Federal n.º 14.133/2021		
9	Autorização emitida pela autoridade competente, expondo a finalidade da locação e as características do imóvel desejado	Art. 72, inciso VIII, da Lei Federal n.º 14.133/2021		
10	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.	Art. 7º, inciso V do Decreto n.º 9.440/2005		
11	Planta do imóvel;	Art. 7º, inciso V do Decreto n.º 9.440/2005		
12	Memorial descritivo, acompanhado de fotos do estado do imóvel (cobertura, calhas, forro, piso, paredes, pintura, esquadrias, vidros, portas, janelas, fechaduras, sanitários), especialmente as instalações elétricas e hidráulicas, com expressa referência a eventuais defeitos existentes, sendo esse memorial firmado pelo locador e pelo locatário e devendo fazer parte do instrumento contratual; (Documento único)	Art. 7º, inciso VI do Decreto n.º 9.440/2005		
13	Informação de que a área construída é adequada a instalação, em razão do número de funcionários que exercerá as atividades no local, bem como dos equipamentos que serão instalados e necessários ao tipo de atividade a ser exercida;	Instruções Normativas n.º 005 - Mobiliários de uso Comum e n.º 006 - Padronização de Ocupação de Imóveis, ambas de 22 de março de 2012		
14	Certidão negativa e número de inscrição do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano	Art. 7º, inciso V do Decreto n.º 9.440/2005		
15	Cópia quitada das últimas contas de energia elétrica e água; (Uma de cada Concessionária, com comprovante de pagamento).	Art. 7º, inciso V do Decreto n.º 9.440/2005		



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

16	Documentos de execução orçamentária e financeira.			
17	Publicação do ato que autoriza a dispensa ou o respectivo extrato no sítio eletrônico oficial da Administração, bem como a publicação do contrato no PNCP	Arts. 72, parágrafo único, 94 e 174, todos da Lei Federal n.º 14.133/2021		
18	Contrato (minuta apresentada no processo n.º 083.13144.2024.0001786-75)	Art. 95, <i>caput</i> , da Lei Federal n.º 14.133/2021		
19	Autorização prévia do Exmo. Sr. Governador do Estado para contratos cujos valores mensais ultrapassem 20 (vinte) salários mínimos	Art. 4º do Decreto n.º 9.440/2005		



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

ANEXO II

MINUTA DE CONTRATO

(Hipóteses de contratação direta, por inexigibilidade de licitação,
com base no art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/2021)

**CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL
URBANA PARA FINS NÃO
RESIDENCIAIS QUE ENTRE SI
CELEBRAM O ESTADO DA BAHIA E**

.....

O **ESTADO DA BAHIA**, por intermédio da Secretaria, neste ato representada pelo Dr., Secretário de....., devidamente autorizado pelo Decreto de delegação de competência nº, de, publicado no Diário Oficial do Estado da Bahia do dia e Portaria nº..... de, publicada no D.O.E. do dia, doravante denominado **LOCATÁRIO** e o Sr..... (ou nome da pessoa jurídica), CPF n.º.....(ou CNPJ), residente e domiciliado (ou com sede) na Rua ..., na Cidade de, a seguir denominado simplesmente **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado o presente contrato de Locação Predial Urbana, que se regerá pela Lei Federal nº 8.245/1991; pela Lei federal nº 14.133/2021, pela Lei estadual nº 14.634/2023 e pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel urbano não residencial, situado na..... (endereço completo), destinado ao funcionamento de serviço público estadual do

Parágrafo único. Não foi exigida licitação para a presente locação de acordo com o art. 74, V, da Lei federal nº 14.133, 01 de abril de 2021, conforme Processo nº, publicada no Diário Oficial do Estado do dia

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO

A locação vigorará pelo prazo de, contado a partir da data da assinatura deste Contrato, admitida a sua prorrogação, desde que firmado termo contratual aditivo e condicionado este, nos exercícios subsequentes, à existência de dotação orçamentária própria e a que as partes interessadas se pronunciem, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias antes da data do seu término.



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO

O preço do aluguel mensal pactuado é de(), devendo o pagamento ser efetuado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, mediante depósito na conta corrente nº, do Banco....., em nome do LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA – REAJUSTE

O aluguel mensal permanecerá fixo e irreajustável durante 12 (doze) meses. Após cada período de 12 (doze) meses de vigência, será reajustado mediante a aplicação da variação do índice , e, no caso de sua extinção, outro índice que venha a substituí-lo.

Parágrafo único. O período a ser considerado para verificação da variação ocorrida no indexador pactuado terá como termo inicial o dia da assinatura do Contrato e como termo final o dia imediatamente anterior ao do seu aniversário, perfazendo o total de 12 (doze) meses.

CLÁUSULA QUINTA - FACULDADE DO LOCATÁRIO

Em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos e de outras providências de ordem administrativa, não se configurará mora do LOCATÁRIO nos 02 (dois) primeiros meses do exercício financeiro, ficando-lhe facultado pagar os aluguéis sem encargos moratórios até o terceiro mês do exercício financeiro.

CLÁUSULA SEXTA – RESPONSABILIDADE

O LOCATÁRIO deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o Contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, conforme termo de vistoria no ato de recebimento, anexado ao presente Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - REPAROS E BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- b) restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

§ 1º Obriga-se o LOCADOR a executar no imóvel locado as reparações de que venha o mesmo a necessitar, que não constituam encargo do LOCATÁRIO, nos termos da alínea “a”, do caput desta Cláusula.

§ 2º O LOCATÁRIO poderá realizar obras de adaptação ou reforma no imóvel ora locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização, independente de notificação ou manifestação prévia do LOCADOR, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem afetar a estrutura e o funcionamento do imóvel.

§ 3º Na impossibilidade de levantamento das acessões ou benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO é devida a sua indenização, pelo LOCADOR, a ser efetivada mediante compensação nos aluguéis ainda no curso do presente contrato.

§ 4º Na hipótese de não realização da compensação mencionada no parágrafo anterior, fica assegurado ao LOCATÁRIO o exercício do direito de retenção, até a efetiva indenização pelo LOCADOR, das acessões ou benfeitorias no imóvel.

§ 5º As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pelo LOCADOR, quando por ele previamente autorizadas.

§ 6º Finda a locação, será promovida vistoria no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo LOCATÁRIO, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos de danos excedentes dos desgastes resultantes do uso normal, indenizações e compensações não enquadradas nos parágrafos anteriores, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes.

CLÁUSULA OITAVA - TRIBUTOS

Os impostos de qualquer natureza, taxas, contribuições de melhorias e prêmios de seguro, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do Contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do LOCADOR, obrigando-se o LOCATÁRIO a pagar as despesas ordinárias de condomínio, bem como os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento.

CLÁUSULA NONA - SUBLOCAÇÃO/ CESSÃO

Sem prévio e escrito consentimento do LOCADOR, fica o LOCATÁRIO proibido de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

Parágrafo único O presente Contrato obriga aos contratantes e todos os seus sucessores, a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

a terceiros, obrigando o LOCADOR a fazer constar a existência do presente Contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas pela outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA – RESCISÃO

Considerar-se-á extinto ou rescindido o presente Contrato, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoronamento, desapropriação, subsequente inexistência de dotação orçamentária para custeio das despesas, ou motivo de força maior, ou, ainda, a critério do LOCATÁRIO, com prévia notificação ao LOCADOR, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias, desde que justifique a natureza ou o interesse do Serviço Público. Em qualquer das hipóteses enunciadas, a extinção ou rescisão não importará em indenização, multa ou qualquer outro ônus para os contratantes.

Parágrafo único Rescindir-se-á, também, este Contrato, na hipótese de infração de qualquer de suas cláusulas, respondendo a parte infratora pelas perdas e danos porventura daí decorrentes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa decorrente deste Contrato correrá por conta dos recursos da Dotação Orçamentária a seguir especificada:

Elemento de Despesa nº

Atividade nº

Unidade Orçamentária

Fonte.....

Unidade Gestora

Parágrafo único As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do LOCATÁRIO, poderá este, alternativamente:

a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso;



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

b) considerar rescindido o presente Contrato, sem que ao LOCADOR assista o direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – LEGISLAÇÃO

O presente Contrato fica sujeito à legislação vigente que regula as locações prediais urbanas, ao Decreto Estadual nº 9.440/2005 e à disciplina da Lei Federal nº 8.245/1991, Lei federal nº 14.133/2021 e Lei estadual nº 14.634/2023.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO

Todas as questões pertinentes a este Contrato serão resolvidas no foro da Comarca de Salvador, Capital do Estado da Bahia, com prévia renúncia pelas partes de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por se acharem de pleno acordo com as cláusulas estipuladas, assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas, que declaram conhecer o seu inteiro conteúdo.

Salvador, de 20 ____.

LOCATÁRIO

LOCADOR

.....

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO, 08 DE AGOSTO DE 2024

**Alzeni Martins Nunes Gomes
Procuradora do Estado**