



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RORAIMA
"Amazônia: Patrimônio dos brasileiros"
CONSULTORIA JURÍDICA DA ADMINISTRAÇÃO SUPERIOR

Parecer 183/2024/CONJUR/DPG

Processo nº 000384/2024

Assunto: Locação de imóvel no município de Boa Vista/RR, para acomodação do Núcleo Administrativo, Seção de Almoxarifado, Patrimônio e Transporte da Defensoria Pública do Estado de Roraima.

EMENTA: Contratação Direta. Inexigibilidade de Licitação. Art. 74, V, da Lei 14.133/21. Decreto Estadual nº 31.407/2021. Inviabilidade de competição. Contrato de locação de imóvel. Coproprietários. Possibilidade jurídica. Atendidas as recomendações.

I- Introdução

Retornam os autos a esta Consultoria Jurídica, para análise e emissão de parecer, acerca dos apontamentos contidos no Despacho 26832/2024/DEPOF-CG/DEPOF/DG/DPG (Sei 0601809).

Instruem os autos: Aviso de alteração de sócio na escritura pública; Escritura pública de compra e venda; Matrícula nº 31343-registros e averbações; Documentos de habilitação e Justificativa alteração de sócio /2024/DA-CG/DA/DG/DPG.

É o breve relatório.

II- Desenvolvimento

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto a outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

Ainda, destaca-se que o presente Parecer não exclui, nem substitui o Parecer Conjur 166/2024/CONJUR/DPG (Sei 0595237), devendo os apontamentos do referido opinativo serem observados.

Das contratações sujeitas às normas previstas em legislação própria

As contratações sujeitas às normas previstas em legislação própria não se subordinam ao regime da Lei nº 14.133/2021, conforme se extrai do art. 3º do referido diploma legal, a seguir:

Art. 3º Não se subordinam ao regime desta Lei:

I - contratos que tenham por objeto operação de crédito, interno ou externo, e gestão de dívida pública, incluídas as contratações de agente financeiro e a concessão de garantia relacionadas a esses contratos;

*II - contratações sujeitas a normas previstas em legislação própria.
(G.N)*

Assim, respeitada a incidência do regime jurídico licitatório e contratual para as pretensões contratuais indicadas pelo artigo 2º da Lei nº 14.133/2021, não se submeterão ao procedimento licitatório, e nem ao modelo contratual definido pelo legislador, as contratações sujeitas às normas previstas em legislação própria, embora devam respeitar os princípios ínsitos à atividade administrativa, como a impessoalidade, moralidade e a finalidade pública. Nesse sentido, leciona o doutrinador Ronny Charles:

Outrossim, respeitada a incidência do regime jurídico licitatório e contratual para as pretensões contratuais indicadas pelo artigo 2º, entendemos que o elenco do artigo 3º deve ser compreendido como exemplificativo. Tal compreensão é necessária para que possamos aplicar essa flexibilidade na aplicação das regras previstas na Lei nº 14.133/2021, mesmo que parcialmente, a contratos com formatação específica no mercado, não plenamente aderentes ao regime da Nova Lei de Licitações e Contratos, como contratos de seguro ou de locação sob medida (built to suit). Ronny Charles. Hipóteses de não submissão ao regime licitatório e contratual da Lei 14.133. 18/05/2023 Disponível em: <https://www.portaldecompraspublicas.com.br/blog/hipoteses-de-nao-submissao-ao-regime-licitatorio-e-contratual-da-lei-14-133-167>
Acesso em 16/08/2024.

Nesse diapasão, os contratos de locação celebrados com o Poder Público possuem natureza preponderantemente de direito privado, o que não afasta a observância de preceitos públicos, como princípios e normas de direito público que a lei imponha, e a flexibilidade das regras previstas na Lei nº 14.133/2021, mesmo que parcialmente.

Do contrato de locação de imóvel com mais de 1(um) proprietário

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes, prevê que a locação de imóvel urbano regula-se pela referida Lei (art.1º), não havendo previsão legal que proíba o contrato de locação com mais de um locador ou locatário.

Embora o Direito Brasileiro tenha adotado a teoria da propriedade integral, onde cada condômino/ proprietário tem a propriedade plena e total sobre o imóvel e não apenas uma parte, nas relações internas entre os coproprietários os seus direitos de usar e dispor dos bens são limitados pelo exercício dos demais.

Prevê o art. 1314 do Código Civil:

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

(G.N)

Nesse sentido, Washington de Barros Monteiro destaca em sua obra:

"(...) o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes iminentes ao direito de propriedade; mas, entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo de outros, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência"

(MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil brasileiro. Direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, págs. 205/206).

Com efeito, admite-se que qualquer um dos condôminos reivindique a coisa de terceiro e defenda a sua posse, conforme previsto no caput do art. 1.314 do Código Civil.

Desta forma, tendo em vista que o contrato de locação será firmado com a Administração Pública, considerando que não há vedação legal a que tal espécie de contrato seja firmado com mais de 1 (um) locador, assim como considerando os apontamentos em epígrafe e como controle preventivo, não há óbices nesse sentido.

Ademais, considerando os princípios da supremacia do Interesse público e da segurança jurídica, que remete aos conceitos de estabilidade das relações e previsibilidade jurídica, assim como que os autos informam que o pretense imóvel a ser locado é de propriedade de dois coproprietários, cada um dono em 50% (cinquenta por cento) do imóvel, verifica-se a prudência em contratar com ambos.

Requisitos de Habilitação e Inocorrência de Óbices

A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação. Os documentos necessários à habilitação estão dispostos nos artigos 62 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

Logo, verifica-se no Termo de Referência as exigências de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista e Econômico- Financeira. Ainda, o inciso V, do art. 72, da Nova Lei de Licitações, determina que se comprove que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínimas necessárias.

Nesse prumo, o §4º do art. 91 da Lei nº 14.133, de 2021, estabelece que é necessário que sejam atendidos os seguintes requisitos:

Art. 91 (...)

§ 4º Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, consultar o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo.

No que tange à regularidade fiscal, social e trabalhista, tanto a doutrina como a jurisprudência do TCU são uníssonas no sentido de que, mesmo nos casos de contratação direta, devem ser exigidas a comprovação de regularidade junto à Fazenda e a Dívida Ativa da União, o INSS e o FGTS. Além disso, com o advento da Lei nº 12.440, de 2011, sobreveio também a necessidade de comprovação de regularidade trabalhista, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, sem prejuízo de outras consultas julgadas relevantes:

a) SICAF;

- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria- Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);
- c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) (art. 91, §4º, da Lei 14133, de 2021).

Compulsando os autos, verifica-se da análise dos registros e averbações que o imóvel em questão, matriculado sob o nº 31.343, é de propriedade da Empresa CAP Construções LTDA tão somente em 50% do objeto da referida matrícula e da Empresa Diogenes Administradora de Bens LTDA, tão somente em 50% do imóvel objeto da matrícula, sendo ambas as empresas proprietárias do bem, na mesma proporção.

Considerando as observações contidas no Parecer Conjur 166/2024/CONJUR/DPG (Sei 0595237), quanto à documentação de habilitação apresentada pela empresa Diogenes Administradora de Bens LTDA, registra-se:

Verifica-se vencida a certidão de débitos tributários-CND municipal. Ainda, solicita-se a observância do § 4º do art. 91, da Lei nº 14.133/2021.

Registra-se que cabe à Administração a devida conferência das condições de habilitação da contratada, em cumprimento às exigências legais supraditas, evitando prejuízos e responsabilização à consulente.

Da Minuta de Contrato (Sei 0579930)

Além das observações contidas no Parecer 166/2024/CONJUR/DPG (Sei 0595237), e em atenção ao princípio da segurança jurídica, solicita-se a inclusão das seguintes cláusulas, como dever e responsabilidade dos locadores:

1- Notificar a LOCATÁRIA, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dano em pagamento do imóvel/espaço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência em adquirir o imóvel locado, devendo a locatária manifestar seu interesse, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da notificação.

1.1- A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

2- Levar o presente contrato de locação a registro e averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, em cumprimento ao art. 167, I, nº 3 e inciso II, nº 16, da Lei de Registros Públicos, Lei nº 6.015/1973, para os fins de exercício do direito de preferência.

2.2- Os locadores deverão apresentar a matrícula do imóvel atualizada à Locatária, contendo o registro e averbação de que trata a cláusula 2, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

Ainda, solicita-se a observância de todas cláusulas constantes na minuta de contrato em anexo ao Decreto Estadual nº 31.407, de 09 de dezembro de 2021, adequando-as à minuta em análise, em cumprimento ao art. 9º do referido Decreto.

Do controle preventivo das contratações

Por fim e não menos importante, destaca-se que a Lei nº 14.133/21, dentre as inovações relativas à governança, prevê o controle preventivo das contratações e gestão de riscos permanentes, os quais são responsabilidade dos agentes públicos. Desse modo, quanto ao controle das contratações, dispõe o art. 169, do referido diploma legal, *in verbis*:

Art. 169. As contratações públicas deverão submeter-se a práticas contínuas e permanentes de gestão de riscos e de controle preventivo, inclusive mediante adoção de recursos de tecnologia da informação, e, além de estar subordinadas ao controle social, sujeitar-se-ão às seguintes linhas de defesa:

I – primeira linha de defesa, integrada por servidores e empregados públicos, agentes de licitação e autoridades que atuam na estrutura de governança do órgão ou entidade;

II – segunda linha de defesa, integrada pelas unidades de assessoramento jurídico e de controle interno do próprio órgão ou entidade;

III – terceira linha de defesa, integrada pelo órgão central de controle interno da Administração e pelo tribunal de contas.

Assim sendo, é imperativo que o controle prévio nas contratações seja implementado por todos os agentes, como forma de prevenir ou identificar riscos capazes de prejudicar o processo de contratação.

III- Conclusão

Pelo exposto, restrito aos aspectos jurídico-formais da matéria, não abrangendo os aspectos técnicos, administrativos e financeiros, nem a conveniência e a oportunidade relacionadas à questão, esta Consultoria Jurídica opina favoravelmente pela possibilidade jurídica de contratação com mais de um locador coproprietário e que sejam atendidas as recomendações presentes neste opinativo.

É o parecer, o qual submeto à apreciação superior.

Encaminho os autos ao Controle Interno, para emissão de parecer. Após, solicita-se o encaminhamento dos autos à Autoridade Superior desta Instituição, para apreciação deste parecer.

Em 15 de agosto de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **ADRIANA PATRÍCIA FARIAS DE LIMA, Consultora Jurídica I**, em 19/08/2024, às 09:59, conforme horário oficial de Boa Vista/RR, com fundamento no art. 6º, § 1º do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#), e Portarias DPG nº [877, de 1º de setembro de 2017](#) e nº [1251, de 15 de dezembro de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.rr.def.br/autenticidade>, informando o código verificador **0602241** e o código CRC **9D276616**.