



ESTADO DE GOIÁS
AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A
ASSESSORIA JURÍDICA

Processo: 202300031003835

Nome: GERÊNCIA ADMINISTRATIVA

Assunto: Análise Jurídica de Contrato de Locação de Imóvel.

PARECER JURÍDICO AGEHAB/ASJUR-11798 Nº 464/2023

I – RELATÓRIO

Trata-se de Processo encaminhado a esta Assessoria Jurídica, pela Assessoria da Comissão Permanente de Licitação (ASCPL), no qual se requer análise jurídica acerca da legalidade da contratação, por dispensa de licitação, da empresa **TORMINN & TORMINN ADMINISTRADORA DE BENS LIMITADA EPP, inscrita no CNPJ nº 07.818.845/0001-38**, no valor de **R\$ 741.261,14 (setecentos e quarenta e um mil duzentos e sessenta e um reais e quatorze centavos)**, referente a **LOCAÇÃO** de imóvel localizado na Avenida República do Líbano, nº 1.875, Edifício Vera Lúcia, Quadra D-3, Lote 22-E - Setor Oeste – CEP: 74.115-030 - GOIÂNIA – GO, registrado sob a matrícula nº 69.382, para ampliar a sede da AGEHAB, conforme especificações técnicas do Termo de Referência (48113375), pelo prazo de vigência de 24 (vinte e quatro) meses.

Os presentes autos foram instruídos com os seguintes documentos de maior relevância:

1. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR nº 14/2023 - AGEHAB/GERAD-20049 (48111648);
2. ANEXO Certidões: Estadual, Municipal e Federal (SEI nº 48112425);
3. ANEXO Contrato Social e Alterações (SEI nº 48112493);
4. ANEXO Certidão Registro de Imóvel Vera Lúcia (SEI nº 48112687);
5. ANEXO Quadro de Áreas - Cartório Registro Imóveis (SEI nº 48112798);
6. ANEXO Termo de Habite-se (SEI nº 48112928);
7. ANEXO Quadro Rateio de Áreas (SEI nº 48112997);
8. ANEXO Taxa de Condomínio (SEI nº 48113069);
9. ANEXO Certidão ônus e ações (SEI nº 48113200);
10. ANEXO Declaração CADIN (SEI nº 48113237);
11. Termo de Referência (48113375);
12. ANEXO PROPOSTA DE PREÇOS (SEI nº 48113847);
13. Requisição de Despesa 16/2023 - AGEHAB/GERAD (SEI nº 48113977);
14. DESPACHO Nº 229/2023/AGEHAB/GERAD-20049 (SEI nº 48115165);

15. ANEXO IMPOSTO PREDIAL URBANO IPTU 2023 (SEI nº 48226750);
16. DESPACHO Nº 817/2023/AGEHAB/DIRAD-20033 (SEI nº 48327809);
17. DESPACHO Nº 1304/2023/SEAD/SUPATI-02867 (SEI nº 48349961);
18. DESPACHO Nº 439/2023/SEAD/GGIM-20221 (SEI nº 48681612);
19. Laudo de Avaliação Locação 066_2023 - MAT. 166.290 - AGEHAB (SEI nº 48689623);
20. DESPACHO Nº 768/2023/SEAD/GEAVA-02869 (SEI nº 48896727);
21. DESPACHO Nº 925/2023/AGEHAB/DIRAD-20033 (SEI nº 48801978);
22. DESPACHO Nº 1780/2023/AGEHAB/GEFIN-11808 (SEI nº 48817769);
23. Minuta de Contrato (SEI nº 48823187);
24. DESPACHO Nº 619/2023/AGEHAB/ASCPL-20031 (SEI nº 48835907).

É o breve relato. Passa-se à fundamentação.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Preliminarmente, salientamos que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, incumbe, a esta ASJUR, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na análise da conveniência e da oportunidade dos atos praticados no âmbito desta AGEHAB, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Nossa análise cinge-se na avaliação da legalidade da contratação por Dispensa de Licitação e aprovação da Minuta de Contrato, com fulcro nos arts. 21, alínea “j” e 34 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB - RILCC, cujo extrato foi devidamente publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás nº 22.893, na data de 14 de setembro de 2018. A íntegra do referido documento encontra-se disponibilizada para consulta no site da AGEHAB (www.agehab.go.gov.br), na aba – Acesso à Informação – Informações Gerais – Legislação Aplicável.

Segundo o art. 37, XXI da CF/88, é dever da Administração Pública realizar processo licitatório antes de qualquer contratação de obras, serviços, compras e alienações, **ressalvados os casos especificados na legislação**. O constituinte permite, com este excerto, que o legislador ordinário estabeleça casos de contratação direta, ou seja, sem licitação, sendo, neste caso, admissível a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

É evidente que os processos de dispensa e de inexigibilidade de licitação não exigem o cumprimento de todas as etapas formais exigidas em um processo licitatório, porém, devem ser observados os princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade administrativa, impostos à Administração Pública (art. 37, caput, da Constituição Federal).

A Lei nº 13.303/2016, que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, em seu artigo 40, determina que as empresas públicas e as sociedades de economia

mista deverão publicar e manter atualizado regulamento interno de licitações e contratos, compatível com o disposto nesta Lei.

Assim, esta AGEHAB elaborou o referido Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios, o qual foi aprovado pela 99.ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da AGEHAB e publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás n.º 22.893, de 14 de Setembro de 2018, e neste estão previstos os casos de dispensa de licitação em seu artigo 124.

II. A) – DISPENSA DE LICITAÇÃO – ART. 29 DA LEI Nº 13.306/2016 E ART. 124 DO REGULAMENTO INTERNO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS DA AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A – AGEHAB.

O art. 29, inciso V da Lei nº 13.306/2016 dispõe acerca da hipótese de Dispensa de Licitação para compra ou locação de imóvel destinado às finalidades precípuas da Empresa. Senão vejamos:

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 de suas finalidades precípuas, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

No mesmo sentido, verifica-se tal previsão no artigo 124 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB:

Art. 124. É dispensável a realização de licitação pela AGEHAB:

V. Para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

A presente demanda, visa a LOCAÇÃO de imóvel localizado na Avenida República do Líbano, nº 1.875, Edifício Vera Lúcia, Quadra D-3, Lote 22-E - Setor Oeste – CEP: 74.115-030 - GOIÂNIA – GO, registrado sob a matrícula nº 69.382, para ampliar a sede da AGEHAB, conforme condições e demais especificações contidas no Termo de Referência (48113375).

A justificativa da necessidade da contratação está consubstanciada no Termo de Referência (48113375), nos seguintes termos:

“2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente locação é justificável pela extrema necessidade de extensão do espaço interno da sede da AGEHAB, de forma a proporcionar mais conforto ao ambiente de trabalho de seus empregados/funcionários.

2.2. Em virtude da AGEHAB não possuir prédio próprio, houve a necessidade de locação de um espaço que atenda às necessidades de imediato, com ampliação dos departamentos de forma adequada e eficiente.

2.3. A escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel e necessidades peculiares, e por apresentar as características necessárias para o funcionamento da ampliação da sede, quais sejam: localização, estrutura, serviços agregados, edificação e destinação. O imóvel está situado em local privilegiado, de fácil acesso e nas proximidades da sede, com estrutura física, rede lógica e elétrica.

2.4. Diante do exposto, justifica-se a Dispensa de Licitação para a formalização de Contrato de Locação, com embasamento legal no art. 124, inciso V, do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios, da

AGEHAB; art. 29, V, da Lei nº 13.303/2016 e Lei nº 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes."

Tendo em vista que há previsão expressa na Lei nº 13.303/2016 acerca da Dispensa de Licitação, nos casos de locação de imóvel destinado ao atendimento de finalidades precípuas da Estatal, e que a justificativa da Gerência Administrativa/GERAD para a locação do referido imóvel é justamente o atendimento das finalidades precípuas da AGEHAB, ou seja, ampliação de sua sede administrativa para localidade próxima à sua sede atual, visando melhor acomodação de seus empregadores/servidores, não vislumbramos óbice para a realização do procedimento de Dispensa de Licitação, com fundamento no inciso V do art. 29 da Lei Federal nº 13.303/2016, tal como sugerido pela área demandante.

Juntou-se nos autos o Estudo Preliminar (48111648), o Laudo de Avaliação para Locação nº 066/2023 (48689623), cujo objetivo era estabelecer o valor da locação mensal do 4º andar do Edifício Vera Lúcia com área privativa de 577,32 m² e 50 m², localizado na Avenida República do Líbano, nº 1.875, Setor Oeste, Goiânia – GO, o Despacho nº 768/2023 (48896727), da Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis da Secretaria de Estado da Administração, bem como o Termo de Referência (48113375) com as especificações do objeto a ser contratado.

A autorização da Autoridade competente para a Dispensa de Licitação encontra-se consubstanciada no seguinte documento: Requisição de Despesa nº 16/2023 – AGEHAB/GERAD – 20049 (48113977).

II. B) - FORMALIDADES LEGAIS PREVISTAS NO ART. 128 DO REGULAMENTO INTERNO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS DA AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A – AGEHAB.

A formalização da dispensa e da inexigibilidade de licitação está prevista no artigo 128 do referido Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, o qual estabelece que o processo de contratação direta será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

"Art. 128. O processo de contratação direta será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I. Numeração sequencial da dispensa ou inexigibilidade;

II. Caracterização do objeto e da circunstância de fato ou de direito que autorizou o afastamento da licitação;

III. Autorização da autoridade competente;

IV. Indicação do dispositivo do Regulamento aplicável;

V. Indicação dos recursos orçamentários para a despesa;

VI. Razões da escolha do contratado;

VII. Proposta, justificativa do preço e, conforme o caso, a apresentação de orçamentos, de consultas aos preços de mercado, cópias de notas fiscais ou cópias de contratos;

VIII. Consulta prévia ao respectivo cadastro, das empresas que estejam cumprindo penas de suspensão ou impedimento de licitar ou contratar com a AGEHAB e no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS);

IX. Parecer técnico, seguido de Parecer jurídico, emitidos sobre a dispensa ou inexigibilidade, conforme o caso;

X. Documentos de habilitação:

a) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS), relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e perante a Fazenda Pública do Estado de Goiás;

b) Habilitação jurídica;

c) Documentos de qualificação técnica e econômico-financeira, se for o caso.

§ 1º. Os casos de dispensa e de inexigibilidade de licitação devem ser comunicados à autoridade superior competente, para ratificação e publicação do extrato de contrato na Imprensa Oficial, como condição para eficácia dos atos, ressalvadas as situações que se enquadrem no limite de dispensa em razão do valor, as quais poderão ser publicadas apenas no sítio eletrônico da AGEHAB.

§ 2º. É dispensável o Parecer jurídico na hipótese de dispensa em razão do valor.”

A Assessoria da CPL, por meio do Despacho nº 619/2032 - AGEHAB/ASCPL-20031 (48835907), atestou o atendimento do art. 128 do RILCC da AGEHAB conforme se verifica no item VI do referido despacho. Senão vejamos:

“VI – DO ATENDIMENTO AO RILCC

Art. 128. O processo de contratação direta será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

- I. Numeração sequencial da dispensa ou inexigibilidade; **Dispensa de Licitação nº 14/2023;**
- II. Caracterização do objeto e da circunstância de fato ou de direito que autorizou o afastamento da licitação; **locação de imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas**
- III. Autorização da autoridade competente; **Proferida na Requisição de Despesas (48113977)**
- IV. Indicação do dispositivo do Regulamento aplicável; **Art. 124, inciso V;**
- V. Indicação dos recursos orçamentários para a despesa; **Item III deste Despacho;**
- VI. Razões da escolha do contratado; Item IV deste Despacho;
- VII. Proposta, justificativa do preço e, conforme o caso, a apresentação de orçamentos, de consultas aos preços de mercado, cópias de notas fiscais ou cópias de contratos; **(48113847)**
- VIII. Consulta prévia ao respectivo cadastro, das empresas que estejam cumprindo penas de suspensão ou impedimento de licitar ou contratar com a AGEHAB e no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS); **(XXXXXXXXXX)**
- IX. Parecer técnico, seguido de parecer jurídico, emitidos sobre a dispensa ou inexigibilidade, conforme o caso; **Parecer técnico - constante no Termo de Referência (48113375). Parecer Jurídico - XXXXXXXX**
- X. Documentos de habilitação:
 - a) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS), relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e perante a Fazenda Pública do Estado de Goiás e Certidão Municipal; **(XXXXXXXXXX)**
 - b) Habilitação jurídica; **(48112493)**
 - c) Documentos de qualificação técnica e econômico-financeira, se for o caso. **(48112687, 48112798, 48112928, 48112997, 48113069)”**

Sobre a indicação dos recursos orçamentários para a despesa, prevista no inciso V, verifica-se que foi informado no item III do Despacho que: *“Os recursos financeiros que irão custear a presente contratação serão definidos em momento anterior à declaração da presente dispensa.”*

Quanto à exigência de Parecer Jurídico, (segunda parte do inciso IX), está sendo cumprida com a emissão deste parecer.

Quanto à minuta do Contrato (48823187), dispõe o art. 132 do RILCC – AGEHAB, que o contrato é o meio no qual se materializa a vontade das partes e deve estabelecer com clareza e precisão as cláusulas mínimas definidas no art. 69, da Lei n.º. 13.303/2016. Neste sentido, confrontando-se os dispositivos da Lei com as Cláusulas da minuta do Contrato anexada aos autos, pondera-se:

Cláusulas obrigatórias	Observação

Art. 69. São cláusulas necessárias nos contratos disciplinados por esta Lei. (Lei 13.303/2016)	
I - o objeto e seus elementos característicos;	Atendido Cláusula Primeira Ver recomendações.
II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;	Atendido Cláusula Segunda
III - 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;	Cláusula Segunda, Sétima e Oitava
IV - os prazos de início de cada etapa de execução, de conclusão, de entrega, de observação, quando for o caso, e de recebimento;	Atendido Cláusula Quinta
V - as garantias oferecidas para assegurar a plena execução do objeto contratual, quando exigidas, observado o disposto no art. 68;	Não foi exigida Garantia da AGEHAB
VI - os direitos e as responsabilidades das partes, as tipificações das infrações e as respectivas penalidades e valores das multas;	Atendido Décima Primeira e Décima Segunda. (Obrigações das partes) Cláusula Décima Quinta (Das Sanções Administrativas)
VII - os casos de rescisão do contrato e os mecanismos para alteração de seus termos;	Atendido Cláusula Décima Sétima (Da Rescisão) Cláusula Décima Sexta (Da Alteração Contratual)
VIII - a vinculação ao instrumento convocatório da respectiva licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, bem como ao lance ou proposta do licitante vencedor;	Atendido Cláusula – Do Fundamento Legal
IX - a obrigação do contratado de manter, durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas no curso do procedimento licitatório;	Atendido Cláusula Décima Primeira, item 11.10
X - matriz de riscos.	Não exigida

Cumprido ressaltar que foi convencionado entre as partes que o índice de reajuste anual será o IPCA/IBGE e o prazo de vigência da Locação será de 24 meses, inobstante tenha constado da

Proposta de Preços da URBS (48113847) correção anual pelo IGPM/FGV. As partes convencionaram ainda que, não será prestada garantia ao contrato de locação.

Serão sugeridas adequações pontuais na redação de algumas cláusulas contratuais, objetivando um maior detalhamento das mesmas, as quais serão especificadas no rol das RECOMENDAÇÕES.

Assim, após detida análise dos autos, restou verificado que os mesmos seguiram os trâmites administrativos normais, com observância das normas legais que regem a matéria, quais sejam, a Lei nº 13.303/2016 e o Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB – RILCC/AGEHAB.

III – RECOMENDAÇÕES

1. Quanto à minuta do Contrato

Cláusula Quarta - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.3. A ~~administradora~~ Administração do imóvel é exercida pela sociedade TORMINN & TORMINN ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, que terá duração contratual de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado a critério e necessidade da AGEHAB, em até 05 (cinco) anos, nos termos do art. 71 da Lei nº 13.303/2016.

Cláusula Nona - Do Pagamento.

Verificar junto à Gerencia Financeira se nesse caso de locação não será obrigatória a abertura de conta na Caixa Econômica Federal/banco oficial, para pagamento da Nota Fiscal.

Cláusula Décima Primeira - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Sugerimos incluir entre as obrigações do Locador:

- Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, conforme art. 22, inc. X e Parágrafo único da Lei nº 8.245/91.

2. Recomenda-se que seja feita a comunicação à autoridade superior, para ratificação e publicação do extrato do contrato no site da AGEHAB – www.agehab.go.gov.br, em conformidade com o teor do § 1º do artigo 128 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB.

3. Recomenda-se por fim, a necessidade de atualização dos documentos que, porventura, se encontrem com o prazo de validade vencido, tendo em vista que deverão estar válidos na data da celebração do Contrato, tendo em vista, a obrigação da Contratada de manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no momento da celebração.

IV – CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, frisando que o presente parecer tomou por base, tão-somente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe, desde que atendidas as recomendações ora feitas, esta Assessoria Jurídica OPINA pela legalidade da contratação por dispensa de licitação, com fundamento no inciso V do art. 29 da Lei nº 13.303/2016, bem como no inciso V do art. 124 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB e pela viabilidade jurídica da Minuta do Contrato (48823187), por estarem de acordo com os ditames da legislação que rege a matéria.

Ressalte-se que esta Assessoria Jurídica se restringe aos aspectos jurídicos-formais, nos termos já apresentados, pois não lhe compete adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito desta AGEHAB, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa (fórmulas matemáticas e cálculos).

Salvo melhor juízo, é o Parecer OPINATIVO, que segue para conhecimento e aprovação da Chefia desta **ASJUR**, via assinatura no presente documento.

Após, encaminhem-se os autos à **ASCPL** para providências cabíveis.

ASSESSORIA JURÍDICA DO(A) AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A, aos 21 dias do mês de junho de 2022.



Documento assinado eletronicamente por **LIDYANNE LUCIA DUTRA DE TOLEDO, Assessor (a)**, em 21/06/2023, às 14:42, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **MAURO MARCONDES DA COSTA JUNIOR, Procurador (a) Chefe**, em 21/06/2023, às 14:42, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador 48935208 e o código CRC **B46EEBBA**.

ASSESSORIA JURÍDICA

RUA 18-A Nº 541, - Bairro SETOR AEROPORTO - GOIANIA - GO - CEP 74070-060 - (62)3096-5007.



Referência: Processo nº 202300031003835



SEI 48935208