



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

Processo: 202300031001037

Nome: @nome_interessado_maiusculas@

Assunto: Parecer Jurídico.

PARECER JURÍDICO AGEHAB/ASJUR-11798 Nº 81/2023

I – RELATÓRIO

Trata-se de Processo encaminhado a esta Assessoria Jurídica no qual se requer análise jurídica acerca da legalidade da contratação, por dispensa de licitação, da empresa **TBT PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 08.385.433/0001-14**, no valor de **RS 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais)**, referente a **LOCAÇÃO** de imóvel localizado na Rua 05, nº 833, Qd. C-05, Lt. 23 - Setor Oeste - CEP: 74.115- 060 - GOIÂNIA - GO, registrado sob a matrícula nº 180.737, para atender as necessidades da AGEHAB, conforme justificativas e especificações técnicas do Termo de Referência (000037753212), pelo prazo de vigência de 12 (doze) meses.

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

1. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR nº 5/2023 - AGEHAB/GERAD-20049 (000037752457);
2. Termo de Referência (000037753212);
3. Contrato Social e alterações (000037753720);
4. Certidão de Matrícula (000037753793);
5. Certidão de Pessoa Física (000037753855);
6. Certidão Pessoa Jurídica (000037753914);
7. Projetos Contra Incendio (000037753956);
8. Proposta de Preço - TBT Participações (000037754012);
9. Requisição de Despesa nº 6/2023 - AGEHAB/GERAD-20049 (000037754132);
10. DESPACHO Nº 49/2023/AGEHAB/GERAD-20049 (000037754447);
11. DESPACHO Nº 186/2023/AGEHAB/DIRAD-20033 (000037785234);
12. DESPACHO Nº 601/2023/SEAD/SUPAT-02867 (000037791784);
13. DESPACHO Nº 203/2023/AGEHAB/DIRAD-20033 (000037873462), aprovando o Termo de Referência, nos termos previstos no inciso VII do Art. 29 do Estatuto Social.
14. Laudo de Avaliação LOCAÇÃO 021-2023 - MAT CRI - GOIÂNIA (000037970915);
15. Laudo de Avaliação LOCAÇÃO 022-2023 - MAT CRI - GOIÂNIA (000037971258);
16. Laudo de Avaliação LOCAÇÃO 023-2023 - MAT CRI - GOIÂNIA (000037971605);
17. DESPACHO Nº 305/2023/SEAD/GEVAI-02869 (000037978881);
18. DESPACHO Nº 668/2023/SEAD/SUPAT-02867 (000038011069);

19. Certidão Negativa de Suspensão ou Impedimento de Licitar com a Administração (000038021215);
20. Minuta Contrato (000038003184);
21. DESPACHO Nº 115/2023/AGEHAB/ASCPL-20031 (000038019499).

É o breve relato. Passa-se à fundamentação.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Preliminarmente, cumpre salientar que incumbe a esta ASJUR, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo analisar e imiscuir-se em conceitos e conclusões de competência da área técnica e natureza eminentemente técnico-administrativa, nem adentrar na análise de conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito desta AGEHAB.

Ademais, cumpre esclarecer que a presente análise é realizada sobre documentos que constam dos autos, que, confrontados com o que determina a lei que rege a matéria, se encontrados de acordo com esta, em respeito ao princípio da legalidade, serão recebidos com presunção de veracidade. Não se pode olvidar, todavia, a responsabilidade de cada departamento desta empresa, envolvido no processo, quanto às declarações firmadas e documentos apresentados.

Assim, passemos a 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 rua 05, nº 833, Qd. C-05, Lt. 23 - Setor Oeste - CEP: 74.115- 060 - GOIÂNIA — GO, registrado sob a matrícula nº 180.737, para atender as necessidades da AGEHAB, conforme condições e demais especificações contidas no Termo de Referência (000037753212).

Quanto a justificativa para a presente contratação, reconhecendo-se o grau de discricionariedade para avaliar os elementos ensejadores da presente dispensa, frisa-se que não cabe a esta ASJUR tomar pra si a discricionariedade dos agentes envolvidos nem o mérito de suas decisões, em homenagem ao atributo dos atos administrativos que importa na presunção de legitimidade destes.

Assim sendo, recebemos com presunção de exatidão e veracidade a justificativa para enquadramento no inciso V do art. 124 do RILCC da AGEHAB, conforme descrito no Termo de Referência (000037753212), documento este devidamente aprovado pelo Diretor Administrativo, nos termos do § 3º do art. 23 do RILCC da AGEHAB c/c art. inciso VII do Art. 29 do Estatuto Social. Vejamos:

“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 aos novos funcionários/empregados.

2.2. Em virtude da AGEHAB não possuir prédio próprio, há a necessidade de locação de um espaço que atenda às necessidades de imediato, para receber os novos funcionários/empregados, mediante a contratação em vagas para concurso público e processo simplificado de contratação, a saber:

2.2.1. Processo nº 202200031006781, relativo ao processo seletivo simplificado, destinado a 63 vagas, conforme consta do sistema de informação do Estado de Goiás - SEI.

2.2.2. Processo nº 202200031006863, relativo ao preenchimento de vagas através de concurso público destinado a 56 pessoas, conforme consta do sistema de informação do Estado de Goiás - SEI.

2.3. A SUPAT, deverá vistoriar e analisar o imóvel localizado na rua 05, nº 833, Qd. C-05, Lt. 23 - Setor Oeste - CEP: 74.115-060 - GOIÂNIA – GO, registrado sob a matrícula nº 180.737, sendo este o imóvel que melhor atende as necessidades da AGEHAB.

2.4. 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.

2.5. O imóvel escolhido deverá atender o valor de mercado, conforme Laudo de Avaliação realizado pela SUPAT, que deverá ser anexado aos autos.

2.6. 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, smj."

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 constante no Termo de Referência feita pela Gerência Administrativa/GERAD para a locação do referido bem é no sentido de que "*é extrema a necessidade de extensão do espaço interno da sede da AGEHAB, de forma a proporcionar mais conforto ao ambiente de trabalho aos novos funcionários/empregados*", justificativa esta devidamente aprovada pelo Diretor Administrativo, via Despacho nº 203/2023, doc. 000037873462, não vislumbramos óbices 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.

Vale destacar que foi juntado nos autos o Estudo Preliminar (000037752457), o Laudo de Avaliação LOCAÇÃO 021-2023 - MAT CRI - GOIÂNIA (000037970915); o Laudo de Avaliação LOCAÇÃO 022-2023 - MAT CRI - GOIÂNIA (000037971258); o Laudo de Avaliação LOCAÇÃO 023-2023 - MAT CRI - GOIÂNIA (000037971605), cujo objetivo era estabelecer o valor da locação mensal dos pavimentos 5º, 6º e 7º do Edifício Palácio de Prata, na rua 05, nº 833, Qd. C-05, Lt. 23 - Setor Oeste - CEP: 74.115- 060 - GOIÂNIA — GO, bem como consta o Despacho nº 305/2023 (000037978881), da Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis da Secretaria de Estado da Administração, e ainda o Termo de Referência com as especificações do objeto a ser contratado.

Ademais, a Gerência Administrativa/GERAD analisou os Laudos de Avaliação para Locação do imóvel tendo concluído, dentro de seu mérito administrativo, pela vantajosidade da locação do referido bem, tendo em vista que atende todos os critérios necessários, principalmente relacionados a data da realização, metodologia utilizada e o valor de mercado aferido. Assim, indicou a empresa TBT PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 08.385.433/0001-14, proprietária do imóvel, conforme doc. 000037753793, para celebrar o contrato de locação com a AGEHAB.

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 - RILCC 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.

Nesse sentido, a Assessoria da CPL, por meio do Despacho nº 115/2023 - AGEHAB/ASCPL-20031 (000038019499), 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 04/2023;

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 (000037754132) - VER RECOMENDAÇÃO***

*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; (000037754012)

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); (000038021215)

*IX - Parecer técnico, seguido de parecer jurídico, emitidos sobre a dispensa ou inexigibilidade, conforme o caso; **Parecer técnico - constante no Termo de Referência (000037753212). Parecer Jurídico - É o que se pede.***

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; (000037753914)

b) Habilitação jurídica; (000037753720)

c) Documentos de qualificação técnica e econômico-financeira, se for o caso. (000037753793, 000037753956)."

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 estão inseridos da dotação orçamentária nº XXXX (XXXXXXXX), fonte nº XXXXXX. O empenho será realizado previamente à emissão do contrato."* Ademais, vale ressaltar que consta no item 16 do Termo de Referência que as despesas da contratação serão pagas com recursos próprios.

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

Quanto à minuta do Contrato (000038003184), 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 Segunda
II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;	Atendido Cláusula Terceira
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;	Cláusulas Segunda, Quinta, Sexta e Sétima
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 Quarta
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 Cláusula 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 12 meses. As partes convencionaram ainda

que, não será prestada garantia ao contrato de locação, e que nos valores da locação já estão incluídas as despesas com manutenção de elevadores, pagamento de IPTU e certificação do Corpo de Bombeiros.

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. Recomenda-se seja colhida a autorização da Presidência da AGEHAB via assinatura na Requisição de Despesa nº 6/2023-GERADA, doc. 000037754132, nos termos do inciso III do art. 128 do RILCC/AGEHAB;

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 art. 128 do RILCC/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 (000038003184), por estarem de acordo com os ditames da legislação que rege a matéria.

Ressalte-se novamente 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 e justificativas de natureza eminentemente técnico-administrativa.

É o Parecer.

Retornem-se os autos à **ASCPL** para providências cabíveis.

ASSESSORIA JURÍDICA DO(A) AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A, aos 16 dias do mês de fevereiro de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **MAURO MARCONDES DA COSTA JUNIOR**, Procurador (a) Chefe, em 16/02/2023, às 18:49, 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 **000038053982** e o código CRC **6E5DE67B**.

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



Referência: Processo nº 202300031001037



SEI 000038053982