



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROGEM

PARECER/2022– PROGEM.

REFERÊNCIA: PROCESSO Nº 31.449/2022-PMM - DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 038/2022-CEL/SEVOP/PMM.

ORIGEM: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA ZONA RURAL, PARA FUNCIONAMENTO DO ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF JARDIM DA ESPERANÇA.

Cuida-se de análise, na forma do artigo 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 1993, da **MINUTA** do **CONTRATO**, para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA ZONA RURAL, PARA FUNCIONAMENTO DO ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF JARDIM DA ESPERANÇA.**

O procedimento acompanha os seguintes documentos: Justificativa para a contratação; Justificativa – Consonância Planejamento Estratégico; Solicitação de Despesa; Termo de Responsabilidade; Justificativa para não apresentação de laudo de avaliação do imóvel; Parecer Orçamentário nº 0905/2022/SEPLAN; cópia da dotação orçamentária; Declaração de Compatibilidade Orçamentária; Declaração do Diretor da Unidade de Ensino; cópia da Portaria nº 306/2019-GP, de nomeação da Secretária Municipal de Educação; Termo de Autorização; documentos pessoais da contratada (RG, CPF e comprovante de endereço); Declaração de que a contratada não é servidora pública; Proposta para locação do imóvel, acompanhada de registros fotográficos; Declaração de Compra e Venda do imóvel; Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT; Certidão Negativa de



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROGEM

Natureza Tributária; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária; minuta do contrato; cópia da Portaria nº 1880/2021-GP, de nomeação da CEL e cópia das Leis Municipais nº 17.761/2017 e 17.767/2017.

É o relato. Passo ao parecer.

Preliminarmente, convém consignar que a presente análise jurídica não adentrará nas questões de natureza eminentemente técnico-administrativa tampouco à conveniência e oportunidade dos atos praticados pela Administração Municipal.

O artigo 37, XXI da Constituição Federal, em supremacia ao interesse público, estabelece como regra a realização de processo licitatório prévio para a contratação de particulares pela Administração Pública, matéria disciplinada pela Lei nº 8.666, de 1993.

Todavia, a legislação específica excepcionou alguns casos, permitindo que o agente público realize a contratação direta, sem a necessidade de prévio procedimento licitatório, como no caso de locação de imóvel para atendimento das necessidades da Administração Pública, nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, a saber:

“Art. 24. É dispensável a licitação: (...)

X - para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; ”

A contratação foi autorizada pela Secretária Municipal de Educação - SEMED, em decorrência da autonomia administrativa e financeira, conferida pela Lei Municipal nº 17.761, de 20 de janeiro de 2017 e Lei nº 17.767, de 14 de março de 2017, anexadas ao feito.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROGEM

A Secretária Municipal de Educação declarou que que inexistente outro imóvel similar e disponível para a finalidade pretendida e que o mesmo satisfaz o interesse público, de acordo com sua localização, destinação, dimensão, segurança e edificação (f. 03).

Vale lembrar que caso existam dois ou mais imóveis que apresentem características e condições similares ao imóvel em questão, com preços condizentes com o valor de mercado, faz-se necessária a realização de licitação, pois os pressupostos da competição estão presentes.

Impende registrar que a contratação direta não autoriza a atuação administrativa à margem dos princípios administrativos e postulados aplicáveis à licitação. Permanece a obrigatoriedade do administrador em seguir um procedimento administrativo determinado, com observância de formalidades prévias, a fim de que a Administração possa realizar a melhor contratação possível, oportunizando tratamento igualitário aos contratantes. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2002, p. 230.)

A previsão para custear a despesa consta no Parecer Orçamentário nº 0905/2022-SEPLAN (f. 10). Todavia, constata-se que a contratação ocorrerá no exercício financeiro de 2023, razão pela qual recomenda-se, oportunamente, a juntada de novo Parecer Orçamentário, Declaração de Compatibilidade Orçamentária e Financeira e cópia do saldo da dotação específica.

Quanto ao preço ofertado para a locação do imóvel, no valor de R\$900,00 (novecentos reais), verifica-se justificativa pela autoridade competente quanto à ausência do laudo de avaliação, dentro de sua discricionariedade, consignando algumas dificuldades na realização da avaliação/pesquisa imobiliária na zona rural, dentre essas a inexistências de imóveis com características semelhantes naquela localidade para fins de comparação.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROGEM

A regularidade fiscal e trabalhista exigida nos termos do artigo 29 da Lei nº 8.666, de 1993 resta comprovada nos autos pelas seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Trabalhista; Certidão Negativa de Natureza Tributária e Certidão Negativa de Natureza Não Tributária. **Recomenda-se a verificação da autenticidade das certidões pelo setor competente.**

A MINUTA do CONTRATO descreve o OBJETO e o PRAZO DA (CLÁUSULA PRIMEIRA); o VALOR a FORMA DE PAGAMENTO (CLÁUSULA SEGUNDA); as BENFEITORIAS (CLÁUSULA TERCEIRA); a DESTINAÇÃO DO IMÓVEL (CLÁUSULA QUARTA); a IMPOSSIBILIDADE DE SUBLOCAÇÃO (CLÁUSULA QUINTA); os ENCARGOS (CLÁUSULA SEXTA); a forma da VISTORIA (CLÁUSULA SÉTIMA); a ORIGEM DOS RECURSOS (CLÁUSULA OITAVA); os DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS HERDEIROS (CLÁUSULA NONA); as OBRIGAÇÕES DA LOCADORA (CLÁUSULA DÉCIMA); as OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA (CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA); o INADIMPLEMENTO (CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA); as causas de RESCISÃO (CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA); a forma das RECLAMAÇÕES (CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA) e o FORO (CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA), em conformidade com artigo 55 da Lei de Licitações. **Recomenda-se a RETIFICAÇÃO DA CLÁUSULA QUARTA, uma vez que a destinação do imóvel é residencial.**

No que se refere ao PRAZO do contrato de locação observou a Orientação Normativas de nº 06, de 01.04.2009 (AGU), expressamente dispõe que “*A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993*”.

Ante o exposto, **cumpridas as recomendações acima, APROVO a MINUTA do CONTRATO** para a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA ZONA RURAL,**



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PROGEM

PARA FUNCIONAMENTO DO ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF JARDIM DA ESPERANÇA, observadas as formalidades legais e atendido o interesse público.

É o parecer. À consideração do Procurador Geral do Município.
Marabá, 16 de dezembro de 2022.

Josiane Kraus Mattei
Procuradora Municipal
Portaria nº 870/2004-GP

De acordo,

em 16.12.2022.

Carla Maria da Silva
Procuradora Municipal
Portaria nº 110/2018 - GP
Carla Maria da Silva