



MUNICIPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



PARECER JURÍDICO s/nº - 2020	
Interessado	Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA
Proc. Administ.	160620-03
Assunto	Dispensa de licitação para locação de imóvel não residencial situado na Rua Assis Dória, nº 650, bairro Pedreirinha, em Marituba.
Apoio Jurídico	Sebastião Maia – OAB nº 3171
Data	19 de junho de 2020

DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, DESTINADO A ATENDER AS NECESSIDADES DE INSTALAÇÃO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE – SEMMA, PARA O DESENVOLVIMENTO DAS DIVERSAS ATIVIDADES COMPETENTES A MESMA. LEI Nº 8666/93. REQUISITOS LEGAIS ATENDIDOS. **POSSIBILIDADE.**

1 - RELATÓRIO

O Secretário Municipal de Meio Ambiente, por meio do ofício nº 167-A/2020, datado em 27 de maio de 2020, informou a Secretária Municipal de Administração a necessidade de um imóvel, destinado à instalação da sede da SEMMA, a fim de dar continuidade nas diversas atividades competentes à mesma, assim como solicitou que fosse determinado ao setor competente da SEMAD a informação da existência de algum imóvel do patrimônio municipal que pudesse suprir essa demanda.

Mediante o ofício nº420-C/2020, de 29/03/2020, a Secretária Municipal de Administração responde informando que não existia nenhum imóvel disponível para suprir àquela demanda, deixando a seu critério a aquisição de imóvel para a necessidade relatada.

O titular da SEMMA, por meio do ofício nº 169-B/2020, de 29/03/2020, endereçado a Sra. **MARILENE SARGES DO CARMO**, solicita o encaminhamento de proposta para locação do imóvel de sua propriedade, localizado na Rua Assis Dória, nº 650, bairro Pedreirinha, na cidade de Marituba.

Deste modo, no dia 13 de março de 2020, fora encaminhado, por sua proprietária, a proposta para locação do imóvel o qual possui uma área construída de 200m² e um pátio com estacionamento, com prazo de locação de 05 (cinco) me-

Dr. Sebastião Maia
CPF: 029.336.912
RG: 1171 - OAB/PA
Assessor Jurídico



MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



ses, com valor de **R\$ 3.500,00** (três mil e quinhentos reais). A Proprietária, na oportunidade, faz juntada dos seguintes documentos: documentação pessoal; comprovante de residência, e título definitivo outorgado pelo município de Marituba.

A própria SEMMA solicita a emissão de Laudo de Avaliação do valor de mercado do imóvel e Laudo de Vistoria das condições de habitualidade do imóvel, que fora realizado em 04/06/2020, pela Eng.^a Civil JESSICA IRACEMA PINHEIRO GARCIA, CREA-1518432530, com o aprova do Diretor de Obras, Eng.^o JOSÉ AUGUSTO MARTINS LEÃO, CREA-1517209439, que junta relatório fotográfico.

Por meio do ofício nº 178-A/2020, o Responsável da SEMMA despachou toda a documentação pertinente à celebração do contrato de aluguel do imóvel para a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão – SEPLAN, para as providências necessárias. Logo, o processo foi devidamente autuado e remetido a Secretaria Municipal de Orçamento e Finanças, para Dotação Orçamentária e Declaração de Adequação Orçamentária, para fazer face ao aluguel do imóvel, pelo período de 05 (cinco) meses, contados a partir da data de 01/08/2020 a 31/12/2020, que, por conseguinte, encaminhou as informações solicitadas, destacando que existe Dotação Orçamentária para o exercício de 2020, como declara que há adequação orçamentária e financeira na data de 16/06/2020.

Após medidas internas por força do inciso VI, do art. 38, Lei nº 8.666/93, encaminhou-se os autos para esta Assessoria Jurídica manifestar-se.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

2.1. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

Por força de dispositivos constitucionais (art. 37, XXI, CF/88) e infraconstitucionais (art. 2º, da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (Princípio da Obrigatoriedade), contudo, o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação. As exceções são classicamente denominadas de “**dispensa**” e “**inexigibilidade**”, e as hipóteses legais estão fixadas nos arts. 24 e 25, da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que, por vezes, a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração, ou que, pelo menos, a sujeição

Dr. Sebastião de Jesus Maia
CPF: 029.336.912-72
RG: 3171 - OAB/PA
Assessor Jurídico



MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Dentre das hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do inciso X, do art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:

Art. 24. É dispensável a Licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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; Grifou-se.

Vê-se que, objetivamente, existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.
(...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexistência de licitação... (grifei).

Portanto, assiste ao gestor público, discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo, tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos que devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação do imóvel para a instalação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, e assim dar continuidade aos diversos serviços prestados pela mesma.

Passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

2.2. DA INEXISTÊNCIA DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS

Dr. Sebastião de Sousa Maia
CPF: 024.336.912-72
RG: 3171 - OAB/PA
Assessor Jurídico



MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



A Lei 8.666/93, em seu art. 27, estabelece que para a habilitação nas licitações exigir-se-á dos interessados, exclusivamente, documentação que, no caso específico o art. 29, estabelece como sendo relativa à regularidade fiscal e trabalhista.

A Certidão Negativa de Débitos (CND) é um documento emitido por qualquer órgão do governo que confirma não haver pendências financeiras ou processuais em nome da pessoa física, jurídica ou mesmo de um bem.

O objetivo da exigência da regularidade fiscal e trabalhista da pessoa natural ou jurídica contratada pelo poder público é averiguar o devido cumprimento das obrigações fiscais e trabalhistas perante os entes da federação, compreendendo a União, o Distrito Federal, os Estados e Municípios, como também perante a Justiça do Trabalho.

As regularidades fiscal e trabalhista devem ser comprovadas através de certidões, cuja exigência de apresentação ocorrerá nos seguintes momentos: Na contratação direta através de processos de dispensa e inexigibilidade de licitação; Nas licitações públicas, ainda que na modalidade convite, bem como na contratação de obras, de serviços ou de fornecimentos, mesmo que para pronta entrega; e durante toda execução do objeto pactuado.

A comprovação de regularidade fiscal e trabalhista perante as Fazendas Públicas Federal, Estadual, do Distrito Federal, Municipal e a Justiça do Trabalho constitui requisito de habilitação prévia nos procedimentos licitatórios, ficando a cargo da Comissão Permanente de Licitação – CPL verificar a regularidade fiscal e trabalhista daqueles que irão participar de toda e qualquer modalidade de licitação, mesmo que se trate de dispensa ou inexigibilidade. Cabe ao órgão correspondente, verificar a manutenção da regularidade fiscal e trabalhista da pessoa contratada durante toda a execução do serviço ou entrega dos bens pactuados.

Em se tratando de contratação para locação de imóvel destinado a atender as necessidades da Administração Municipal, cabe a pessoa física a ser contratada, a apresentação, tão somente, da CND, onde se verifica se está em dia com os pagamentos do IPTU do imóvel objeto da contratação.

In casu, o futuro contratado, não apresentou a CND Municipal. Se assim for admitido a assinar o contrato, a Administração estará infringindo o Princípio da Legalidade, o que tornará nulo o procedimento licitatório.

Dr. Sebastião de Sousa Maia
CPF: 029.336.912-72
RG: 3171 - OAB/PA
Assessor Jurídico



MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



2.3. DA CERTIDÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

A comprovação de propriedade do imóvel será demonstrada pela **Certidão do Cartório de Registro de Imóveis competente**.

Em se tratando de contrato de locação de bem imóvel, para se estabelecer o negócio jurídico, a primeira providência é conhecer a legitimidade do locador perante o imóvel, objeto de locação. Assim, a documentação que comprove a propriedade do bem é indispensável para garantir a confiabilidade dessa relação contratual.

No presente caso, a interessada locadora **MARILENE SARGES DO CARMO**, RG nº 4368870 e CPF nº 767.591.642-53, junta aos autos cópia da Escritura Pública de Venda e Compra e cópia do Registro de Imóveis de Marituba, referente ao Lote da Rua Assis Dória, nº 650, bairro Pedreirinha, que lhe transmite o domínio e demais direitos dele decorrentes, livre de ônus. Não foi averbada em cartório de registro de imóveis a existência da benfeitoria.

O **LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** registra a existência de terreno localizado em área urbana, na Rua Assis Dória, nº 650, bairro Pedreirinha, CEP nº 67.200-000, com fácil acesso, possuindo 10,00m (dez metros) de largura e 20,00m (vinte metros) de comprimento, totalizando uma área de 200,00m² (duzentos metros quadrados).

No terreno consta:

01 (uma) edificação de uso residencial, com adaptações para institucional. O 1º Pavimento possui 10,00m (dez metros) de frente, 10,00m (dez metros) de fundo, 20,00m (vinte metros) na lateral direita e 14,04m (quatorze metros e quatro décimos quadrados) de lateral esquerda, totalizando uma área de 186,17m² (cento e oitenta e seis metros quadrados e dezessete décimos quadrados). O 2º Pavimento possui área construída de 57,37m² (cinquenta e sete metros quadrados e trinta e sete décimos quadrados).

O **LAUDO DE VISTORIA** registra que a edificação é em alvenaria de tijolos, rebocada, pintada, com revestimento cerâmico no piso e nas áreas molhadas. Possui 11 (onze) cômodos no 1º pavimento e possui 05 (cinco) cômodos no 2º pavimento.

Dr. Sebastião de Sousa Maia
CPF: 029.336.912-72
RG: 3171 - OAB/PA
Assessor Jurídico

2.4. DOS REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELO PODER PÚBLICO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO.



MUNICIPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



Segundo Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (do aluguel) com os parâmetros de mercado. Grifei.

Noutro giro, vislumbramos no processo, justificativa da contratação, razão da escolha e do preço, na conformidade do **PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO nº 160620-03**, atestando-se a necessidade do imóvel para a instalação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Bem como, verifica-se a existência de laudo emitido por Engenheiros Civis do Município, atestando a sanidade física do imóvel que está em boas condições quanto à estrutura, alvenaria, revestimento e instalações, para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, entretanto, registrando-se a compatibilidade do preço com o mercado local.

Além do mais, para a locação direta, consta no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Comprovando-se a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira, que não pelo imóvel pretendido, tendo a Administração diligenciada a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionada a melhor proposta possível, em consonância com a metodologia de cálculo.

Assim, os citados requisitos à dispensa de licitação, restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel para servir aos propósitos da SEMMA.

Resta claro o interesse público demonstrado, bem como a necessidade de continuidade do serviço público.

Dr. Sebastião de Sousa Maia
CPF: 029.336.912-72
RG: 3171 - OAB/PA
Assessor Jurídico



MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



3. DA CONCLUSÃO

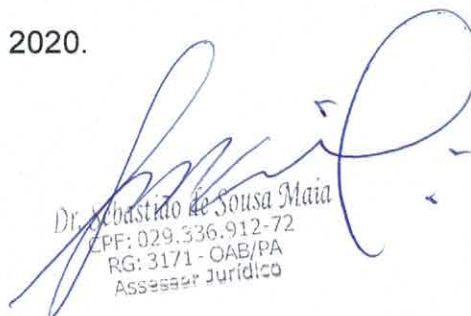
Pelo exposto, diante do interesse público devidamente justificado, e baseando-se nos princípios da necessidade, finalidade e na continuidade do serviço público, bem como nos documentos anexos, essenciais a este processo de Dispensa de Licitação, esta Assessoria manifesta-se pela **POSSIBILIDADE** de contratação direta pelo valor mensal de **R\$3.500,00** (três mil e quinhentos reais), totalizando **R\$ 17.500,00** (dezessete mil e quinhentos), pelo prazo de 05 (cinco) meses, na presente análise, com fundamento no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666-93.

Todavia, a eficácia do presente Contrato de Locação fica condicionada à apresentação da Certidão Negativa de Débitos Municipais, referente à regularidade fiscal da pessoa física, para com a Fazenda Municipal do domicílio do locador, à luz do disposto no inciso III, do art. 29, da Lei 8666/93, com as correções devidas, sem a qual o pedido de contratação será denegado.

Alerta-se para a necessidade de comunicação ao ordenador de despesas responsável no prazo legal (caput, art. 26 da Lei 8666/93) e posterior ratificação e publicação como de estilo.

É o parecer S.M.J.

Marituba-PA, 19 de junho de 2020.


Dr. Sebastião de Sousa Maia
CPF: 029.336.912-72
RG: 3171 - OAB/PA
Assessor Jurídico