



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

PARECER/2023-PROGEM
REFERÊNCIA: PROCESSO Nº 6.141/2023-PMM – DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 006/2023-CEL/SEVOP/PMM
MEMORANDO Nº 174/2023-CEL/SEVOP/PMM
REQUERENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - SEMAD
OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO, DISCIPLINAR E SINDICÂNCIA – CPPADS, UNIDADE VINCULADA A SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO.
ORIGEM: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - SEMAD

Cuida-se da análise do Processo Licitatório nº 6.141/2023-PMM, modalidade Dispensa de Licitação nº 006/2023-CEL/SEVOP/PMM, que tem por objeto a locação do imóvel para o funcionamento da Comissão permanente de Processo Administrativa, Disciplinar e Sindicância – CPPADS, Unidade vinculada a Secretaria Municipal de Administração, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses.

O Processo administrativo instaurado veio instruído com documentos, destacamos: Justificativa para Contratação e de Preço e Motivo de Escolha do Imóvel; Justificativa consonância com o Planejamento Estratégico; Justificativa; Fundamentação – CPPADS; Solicitação de Despesas n.º 20230217012; Termo de Responsabilidade; Portaria de nomeação do Secretário Municipal de Administração; Três propostas de locação do imóvel efetuadas por três corretores de imóveis; Declaração - PMM; Despacho – Parecer Orçamentário n.º 0226/2023/SEPLAN; Saldo de Dotação Orçamentária e Financeira – Secretária Municipal de Administração; Cópia da Portaria n.º 011/2017-GP de Secretário; Autorização - PMM; Cópia (frente e verso) do RGI n.º 5770687 – Sra. Ada Duarte Figueiró Alves; Cópia dados bancários – CEF (conta poupança) da locadora; Cópia comprovante de residência da Sra. Ada Duarte Figueiró Alves; Declaração de Inexistência de Vínculo Municipal – Proprietária Sra. Ada Duarte Figueiró Alves; Proposta de Aluguel; Acervos de fotográficos – do imóvel a ser locado; Cópia do título definitivo nº 245/13 – SDU – Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Marabá; Cópia do comprovante de energia do imóvel a ser locado; Certidão positiva com efeitos Negativa de Débitos da Secretaria Municipal de Gestão Fazendária – Protocolo de Validação da Certidão n.º 236/2023; Certidão Estadual Negativa de Natureza Não Tributária; Certidão Estadual Negativa de Natureza Tributária; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

J. J. J. 1



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (todas validas no verso); Pesquisa CPF/CNPJ em nome Sra. Ada Duarte Figueiró Alves; Minuta do Contrato de Locação; Protocolo – Processo n.º 6.141/2023; Memorando n.º 938/2023 – DAC/SEMAD; cópia Portaria n.º 1880/2022-GP; Cópia da Lei n.º 17.761, de 20 de janeiro 2017; Lei Municipal n.º 17.767/2017; Memorando n.º 174/2023-CEL/SEVOP/PMM encaminhando para Parecer da PROGEM. E, nada mais.

É o relatório.

Preliminarmente, ressaltamos que o presente Parecer é feito sob o prisma estritamente jurídico, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito Secretaria, nem em aspectos de natureza eminentemente técnica, financeira, orçamentária e administrativa, considerando, sobretudo, a delimitação legal de atribuições deste órgão. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

O artigo 37, inciso 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 n.º 8.666/1993.

Entretanto, a própria legislação trouxe exceções, permitindo a contratação direta sem a necessidade de prévio procedimento licitatório, como no caso de locação de imóvel para atendimento das necessidades da Administração Pública, conforme previsão do artigo 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93.

“Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para 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;”

Resta consignar que somente será viável a locação direta de imóvel, por dispensa de licitação, quando estiverem presentes os requisitos a seguir delineados:



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

1. Para atender as finalidades precípua da Administração;
2. Necessidade de instalação e localização condicionem sua escolha;
3. Preço compatível com o valor de mercado;
4. Avaliação Prévia.

E ainda, devem ser respeitados os requisitos do art. 26 da Lei nº 8.666/93, necessitando ser demonstrada as razões para escolha do fornecedor e justificativa do preço, bem como, a devida comunicação a autoridade superior para ratificação e publicação na imprensa oficial, *in verbis*:

“Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso;
- II - razão da escolha do fornecedor ou executante;
- III - justificativa do preço.
- IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.”

O ato de locação realizado pela Administração pública é classificado como ato da Administração de natureza privada, sendo aplicado, portanto, as regras de direito privado parcialmente derogadas por normas de direito público, conforme previsto art. 62, § 3º, inc. I, da Lei nº 8.666/93.

“Art. 62

(...)

§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

- I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

(...).”

Vejam os posicionamentos de Marçal Justen Filho:

“Destacada, no presente caso será aplicada as regras da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações/Inquilinato) ao contrato de locação, temperados pelos princípios aplicáveis a Administração Pública, bem como, as normas previstas na Lei nº 8.666/1993 (Lei de Licitações). Permanecendo, deste modo, 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).”

Justiça: Nesse sentido já se manifestou o Superior Tribunal de

“Ajuste firmado entre a **administração pública e particular**, no qual a administração não figura na qualidade de poder público. “contrato da administração” **regido predominantemente pelo direito privado. Normas de direito público que são aplicadas subsidiariamente**. Regime jurídico administrativo que não se afasta totalmente dos **contratos de locação** realizados pelo ente público.” (AREsp 1635303 - RJ (2019/0366280-0) - DATA DE PUBLICAÇÃO 25/08/2020).

Neste diapasão, **o prazo de vigência do contrato de locação deve ser estipulado de forma escrita e com prazo determinado**, aplicando-se as regras da Lei do Inquilinato, mas com parcimônia, afastando-se os prazos previstos no art. 57 da Lei de Licitações.

Nesse sentido a Orientação Normativa nº 06/09 da Advocacia-Geral da União:

“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.”

É imperioso advertir que caso existam dois ou mais imóveis que apresentem características e condições similares ao imóvel



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

em questão, com preços condizentes com o valor de mercado, faz-se necessária a realização de licitação, pois os pressupostos da competição estão presentes.

Assim, para fins de justificar a escolha do imóvel a ser locado, consta nos autos informação, assinada pelo Secretário Municipal de Administração, de que não existe outro imóvel na localidade com características mínimas e adequadas ao imóvel a ser locado, levando-se em consideração suas dimensões e condições mínimas de estabilidade, segurança e instalações, estando adequado para funcionamento da Comissão Permanente de Processo Administrativo Disciplinar e Sindicância – CPPADS e o Gerenciamento Eletrônicos de Documentos – GED/SEMAD para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração - SEMAD.

No que tange ao preço, conforme proposta de locação apresentada pelo locador, no valor de R\$7.080,00 (sete mil e oitenta reais) mensais, ressaltamos que o valor mensal correspondente será de R\$84.960,00 (oitenta e quatro mil e novecentos e sessenta reais) anual, e que vigorará pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, totalizando o valor global de R\$ 169.920,00 (cento e sessenta e nove mil e novecentos e vinte reais), à teor do que tudo consta e restou juntado no suso procedimento instaurado, acreditando-se por razoável, quer pelas características e quer pelo perímetro de localização do imóvel objeto deste.

A regularidade fiscal e trabalhista exigida no artigo 29 da Lei nº 8.666/93, resta comprovada nos autos pelas seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; Certidão Positiva com efeitos Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Estadual Negativa de Natureza Tributária; Certidão Estadual Negativa de Natureza Não Tributaria; Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais. E vem acompanhada da autenticidade pela Administração.

Ressalto que referidas certidões deverão estar regulares no ato da assinatura do contrato, levando-se em consideração o lapso temporal de tramitação e finalização do procedimento.

Quanto à minuta do contrato carreado aos autos, as cláusulas nele contidas apresentam de forma clara e precisa o objeto, prazo de vigência e da prorrogação do contrato (CLÁUSULA PRIMEIRA); o valor do contrato, a forma de pagamento e reajustes (CLÁUSULA SEGUNDA); benfeitorias no imóvel (CLÁUSULA TERCEIRA); do objeto do contrato (CLÁUSULA QUARTA); das despesas de serviço de energia elétrica e água (CLÁUSULA SEXTA); a vistoria (CLÁUSULA SÉTIMA); do recurso orçamentário anual em vigor



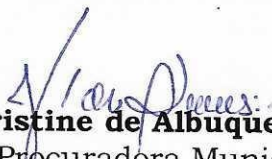
PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

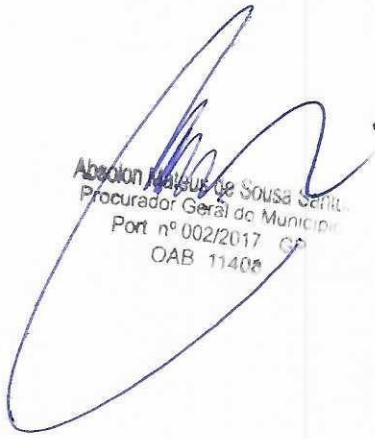
(CLÁUSULA OITAVA); das obrigações do Locador (CLÁUSULA DÉCIMA); compete ao Locatário (CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA); do inadimplemento e das infrações (CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA); da rescisão (CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA); das disposições finais (CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA); e a eleição do Foro competente para dirimir as controvérsias decorrentes da execução do contrato (CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA).

Ante o exposto, **observada a recomendação**, opino de forma FAVORÁVEL ao prosseguimento do procedimento de Dispensa de Licitação nº 006/2023-CEL/SEVOP/PMM referente ao Processo nº 6.141/2023/PMM, que tem por objeto a locação do imóvel para fins de funcionamento da Comissão Permanente de Processo Administrativo, Disciplinar e Sindicância – CPPADS, Unidade vinculada à Secretaria Municipal de Administração do Município de Marabá – Pará, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, observadas as formalidades legais e atendido o interesse público, devendo ser a presente dispensa, bem como sua ratificação, publicada na Imprensa Oficial do Município- FAMEP, nos termos do art. 26, *caput*, da Lei nº 8.666/93.

À consideração do Procurador-Geral do Município.

Marabá/PA, 08 de março de 2023.


Lena Cristine de Albuquerque Nunes
Procuradora Municipal
Portaria nº 888/2004-GP
OAB/PA 9.979


Absolon Jesus de Sousa Sena
Procurador Geral do Município
Port nº 002/2017 GP
OAB 11406