



PARECER/2023 - PROGEM

PROCESSO Nº 6.082/2023-PMM

MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 010/2023-CEL/SEVOP/PMM

REFERENTE: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA ZONA RURAL, PARA O FUNCIONAMENTO DO ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF GERALDO LUIZ GONZAGA.

I – RELATÓRIO.

Versam os presentes autos sobre pedido formulado pela Secretaria Municipal de Educação de Marabá para análise jurídica do **Processo nº 6.082/2023-PMM**, na modalidade **Dispensa de Licitação nº 010/2023-CEL/SEVOP/PMM**, que tem por objeto a locação do imóvel localizado na zona rural, para o funcionamento do alojamento dos professores da **EMEF GERALDO LUIZ GONZAGA**.

O feito está acompanhado dos seguintes documentos: Justificativa para Locação de Imóvel; Justificativa Consonância com Planejamento Estratégico; Solicitação de Despesas; Termo de Responsabilidade; Justificativa pela não apresentação de laudo de avaliação dos imóveis locados na zona rural para atendimento das necessidades da SEMED; Relatório de Comprovante de Encaminhamento; Ofício nº 071/2023-DILOG/SEMED; Parecer orçamentário; Declaração de Compatibilidade Orçamentaria; Saldo das dotações; Portaria nº 306/2019-GP; Termo de Autorização; Documento civil do proprietário do imóvel; Dados da conta bancária; Declaração de não servidor público; Declaração Diretor da Unidade de Ensino; Comprovante de endereço da proprietária do imóvel; Proposta para locação de imóvel; Declaração; Justificativa de Impossibilidade de juntada de documento; Relatório fotográfico; Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais; Confirmação de autenticidade da certidão; Certidão Negativa de Natureza Tributária; Confirmação de autenticidade da certidão; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária; Confirmação de autenticidade da certidão; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Confirmação de autenticidade da certidão; Certidão Negativa de Débitos Trabalhista; Minuta do contrato; Ofício nº 084/2023-DILOG/SEMED; Portaria nº 1880/2022-



GP; Lei nº 17.761, de janeiro de 2017; Lei nº 17.767, de 14 de Março de 2017; Memorando nº 195/2023-CEL/SEVOP/PMM.

É o relatório. Passo ao parecer.

II - ANÁLISE JURÍDICA

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

Verifica-se, que 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.

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 8.666/93, 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; "

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.)

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.

Dessa feita, para fins de justificar a escolha do imóvel a ser locado e vantajosidade para o Erário quanto ao imóvel a ser locado, consta nos autos informação, assinada pela Secretária Municipal de Educação em fl.002 que, o imóvel é o único disponível na localidade para locação, sendo que apresenta características estruturais mínimas, com condições e dimensões mínimas de estabilidade, segurança, instalações elétricas e hidráulicas adequadas, atendendo ao interesse público pretendido.

Assim, justifica em fl. 007, quanto a confecção de uma avaliação imobiliária que, é necessário a existência, na mesma região, de diversos imóveis com características semelhantes ao que se quer avaliar, para fins de comparação, o que é difícil de se conseguir nas zonas rurais, visto a escassez de imóveis com o mesmo padrão na mesma localidade. Além disso, na zona rural são poucos os imóveis adequados e disponíveis para locação para funcionamento de escolas, logo, são grandes as dificuldades em se conseguir imóveis que atendam às necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

Justificam ainda, o fato de que, a zona rural do município é muito grande, as distâncias e dificuldades percorridas para se chegar à uma parte dessas localidades, faz com que os custos pagos pelos serviços de avaliação imobiliária, em sua grande maioria, fiquem muitos mais onerosos do que o valor pago pela locação dos imóveis pelo período de um ano.

Devemos ressaltar que, a secretaria também destaca, apesar de não constar avaliação imobiliária, está garantida vantajosidade econômica para o Município, conforme proposta de locação apresentado pelo locador, no valor R\$ 800,00 mensais (oitocentos reais). Assim, por todo o exposto, a secretaria consta nos autos a inviabilidade de a avaliação imobiliária dos imóveis locados para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, localizados na zona rural do nosso Município.

A regularidade fiscal e trabalhista exigida no artigo 29 da Lei 8.666/93 resta comprovada nos autos pelas seguintes certidões: *Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais; Certidão Negativa de Natureza Tributária; Certidão Negativa de Natureza Não*



Tributária; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Trabalhista.

Todas as certidões devem ser atualizadas anterior à assinatura do contrato, levando-se em consideração sempre o tempo de tramitação e finalização do procedimento, momento em que as mesmas também deverão ser confirmadas pela Secretaria responsável.

Quanto à minuta do contrato carreado aos autos, as cláusulas nele contidas apresentam de forma clara e precisa o objeto, o prazo (Cláusula Primeira), o preço e as condições de pagamento (Cláusula Segunda), a origem dos recursos (Cláusula Oitava), as obrigações do locador (Cláusula Décima) e do locatário (Cláusula Décima Primeira), as penalidades (Cláusulas Décima Segunda e Décima Terceira) e a eleição do Foro competente para dirimir as controvérsias decorrentes da execução do contrato (Cláusula Décima Quinta), tudo em conformidade com os dispositivos do art. 55 da Lei nº 8.666/93.

Concernente à vigência do contrato administrativo, observa-se que na Cláusula Primeira consta estabelecido a possibilidade de prorrogação do contrato, nos termos do artigo 51º da Lei Federal nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), por interesse da Administração, por período sucessivo, portanto não estando sujeito aos termos do inciso II, do art. 57 da Lei 8.666/93.

Ante o exposto, **OPINO** pelo prosseguimento do procedimento na modalidade **Dispensa de Licitação nº 010/2023-CEL/SEVOP/PMM**, que tem por objeto a locação do imóvel localizado na zona rural, para o funcionamento do alojamento dos professores da **EMEF GERALDO LUIZ GONZAGA**, pelo período de 36 (trinta e seis) meses, no valor **mensal de R\$ 800,00** (oitocentos reais), 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 8.666/93.

É o parecer,

Marabá/PA, 13 de março de 2023.

Absolon Mateus de Sousa Santos
Procurador Geral do Município
Portaria nº 002/2017-GP