PARECER JURÍDICO Nº 244/2019 – PROJU/SEMOB
PROTOCOLO: 1817418/2019
REQUERENTE: CPL/SUPER
ASSUNTO: Dispensa de licitação para locação de imóvel para funcionamento da sede da Superintendência Executiva de Mobilidade Urbana de Belém (SEMOB)

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DISPENSA DE LICITAÇÃO. FUNDAMENTO JURÍDICO: ART. 24, X, DA LEI 8.666/93.

Ao Procurador-Chefe,

Trata-se de solicitação de manifestação jurídica quanto à possibilidade legal de realização de dispensa de licitação, com base no que estabelece o art. 24, X da Lei nº 8.666/93, que tem como finalidade a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Sede Administrativa da Superintendência Executiva de Mobilidade Urbana de Belém (SEMOB).

Cumpre relatar que o processo em epígrafe foi remetido a esta PROJU contendo 1 volume com 171 páginas e encontra-se instruído, em síntese, com os seguintes documentos:

a) Memorado nº 005/2019-DAF, no qual justifica a necessidade da locação de novo imóvel para funcionamento da SEMOB e requer autorização a Superintendência abertura e prosseguimento do processo para tal finalidade (fls. 02);

b) Termo de Referência, devidamente aprovado pela autoridade superior (fls. 03-07);

c) Despacho da SUPER determinando a formação de comissão para pesquisa de imóveis que atendam a necessidade da SEMOB (fls. 09);

d) Portarias nº 205/2019 e respectiva publicação, na qual designou-se comissão para pesquisa de campo e seleção de imóvel que atenda às necessidades de acomodação da sede da SEMOB (fls. 10-11);

e) Memorado nº 024/2019-DAF – encaminhado à SUPER relatório sobre a pesquisa de imóveis realizada pela Comissão, além de proposta comercial do imóvel selecionado (fls. 15-24);

f) Relatório de justificativa da comissão designada para levantamento e escolha de imóvel que atenda o funcionamento da SEMOB, inclusive indicando a vantajosidade da locação (fls. 20-21);

g) Esclarecimentos do proprietário do imóvel, quanto aos pontos questionados pelo Diretor-Geral da SEMOB (fls. 30-40);

h) Ofício nº 028/2019-DAF, no qual encaminha mapa comparativo de preços atualizados (fls. 67) e justificativa quanto a escolha do imóvel, além dos documentos de regularidade da locadora e do imóvel (fls. 53-62);

i) Proposta para locação de área enviada para o imóvel selecionado (fls. 46-49), bem como despacho do Diretor Superintendente da SEMOB autorizando a adoção das providências cabíveis para a locação (fls. 69);

j) Oficio nº 2001/2019 expedido pela SEMOB, reiterando consulta à SEMAD sobre a existência de imóvel de propriedade do município, para atender a Sede da SEMOB (fls. 68);

k) Ofício nº 256/2019 da SEMAD, informando a inexistência de imóvel do município para atender o funcionamento da sede da SEMOB (fls. 77);

l) Portaria nº 0576/2019, que designa comissão da SEMOB para emissão de laudo e memorial descritivo do imóvel selecionado (fls. 75);

m) Justificativa Técnica quanto ao imóvel selecionado e quanto a urgência na mudança do prédio, notadamente em razão dos problemas estruturais no edifício atualmente utilizado como sede da SEMOB, gerando riscos aos funcionários e usuários do serviço público, com laudos da defesa civil e reportagem em jornal de grande circulação acerca do fato (fls. 78-118);

n) Laudos de avaliação emitidos pela CODEM, acerca do atendimento das especificações técnicas do imóvel selecionado pela SEMOB para locação (fls. 119-128);

o) Levantamento fotográfico do espaço a ser locado, realizado pela SEMOB (fls. 129-144)

p) Ofício nº 2096/2019-GABS/SEMOB, manifestando interesse a locação do imóvel selecionado, enviado ao proprietários (fls. 146);

q) Memorial descritivo do Imóvel (fls. 152-153);

r) Minuta de Termo de dispensa nº 03/2019;

s) Minuta de Contrato de sublocação de imóvel não residencial;

t) Indicação de Dotação Orçamentária (fls.168-169); e

u) Parecer de Regularidade nº 313/2019, emitido pelo Controle Interno da SEMOB indicando a regularidade do procedimento, inclusive quanto Aos requisitos de habilitação (fls. 170).

Após referida instrução, encaminhou-se os autos para esta Procuradoria jurídica manifestar-se, em atenção ao que estabelece o art.38, Parágrafo único da Lei nº 8.666/93.

É o relatório essencial. Passa-se à análise e manifestação jurídica.

DA MANIFESTÃO JURÍDICA

DA DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL.

Inicialmente, compete esclarecer que se fazendo necessária a aquisição de bens ou contratação de serviços pela administração pública, é pertinente o seu enquadramento nos termos do artigo 37 e seu Inciso XXI, da Constituição Federal, segundo o qual a Administração Púbica deve obedecer aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade

e eficiência, devendo proceder as compras e serviços mediante processo de licitação pública, ressalvadas as situações especificadas na legislação.

A Lei Federal nº 8.666/93, com suas alterações, regulamentando o dispositivo constitucional, estabeleceu as normas gerais sobre licitações e contratos administrativos, recepcionando nos seus artigos 24 e 25 as situações específicas em que a licitação será considerada, respectivamente, dispensável ou inexigível, autorizando o administrador a proceder a contratação direta.

No presente caso, foi remetida a esta PROJU processo referente a dispensa de licitação, para locação de imóvel destinado a ao funcionamento da sede administrativa da Superintendência Executiva de Mobilidade Urbana do Município, com fulcro no art. 24, X da Lei nº 8.666/93, que dispõe o seguinte:

> 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;**

Da leitura das disposições legais acima transcritas, é possível verificar a imposição de determinados requisitos que devem observados, com vistas a garantir a regularidade do procedimento de locação de imóvel por meio de dispensa, quais sejam: a) locação do imóvel deve ter sua destinação voltada ao atendimentos das finalidades precípuas da administração; b) a seleção do imóvel deve considerar que as instalações e localização comportem o aparato Administrativo c) deve restar demonstrada a compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de avaliação prévia.

Em relação ao primeiro requisito, destaca-se que o imóvel a ser locado deve ter por objetivo o atendimento às finalidades precípuas da administração, não cabendo a sua dispensa quando referir-se ao atendimento de atividades meramente acessórias. No caso em tela, de acordo com a justificativa técnica constantes nos autos, o imóvel a ser locado tem por objetivo abrigar a sede da Superintendência Executiva de Mobilidade Urbana de Belém, portanto, possui como finalidade o desenvolvimento de atividades essenciais da administração pública, no que tange a mobilidade urbana municipal, razão pela qual constata-se o atendido o primeiro requisito imposto pela Lei.

Frise-se, nesse ponto, que o ato pretendido está devidamente justificado e motivado nos autos, justificativas estas corroboradas pelo Ofício nº 256/2019 da SEMAD (fls. 77) que indica a inexistência de imóvel de propriedade do município disponível para atender

a SEMOB, bem como pelo fato de encerramento do anterior contrato de locação e que o atual imóvel utilizado como sede administrativa desta Autarquia encontrar-se com abalos estruturais, conforme laudos da Defesa Civil (fls. 78-118), ficando patente a necessidade de seleção de novo imóvel, inclusive, para resguardar a segurança dos servidores e usuários do serviço público prestados por esta autarquia.

Quanto ao segundo requisito referente a escolha do imóvel, observa-se dos autos que foi designada comissão para levantamento de possíveis imóveis disponível no mercado para locação, que atendessem as necessidades da SEMOB, tendo sido selecionado o imóvel situado na Avenida Senador Lemos, 3153 (Prédio do IT Center), Bairro: Sacramenta, o qual também possui acesso pela Avenida Pedro Álvares Cabral, tendo a comissão considerado que a localização do imóvel possui instalações e localização adequadas para comportar o aparato Administrativo (fls. 20).

Em relação ao valor de locação do imóvel, o qual deve ser compatível com os praticados no mercado conforme previsto em Lei, observa-se que foi atestada a compatibilidade de preço e vantajosidade da locação, mediante avaliação prévia, conforme mapa comparativo de preços (fls. 67) e Laudo de Vistoria Técnica emitido pela CODEM (fls. 120-128) e Avaliação da comissão da SEMOB (fls. 20-21).

Nesse ponto, destaca-se que a avaliação e justificativa realizada pela comissão, aponta vantajosidade na locação do imóvel selecionado em razão da redução de atuais custos suportados pela SEMOB, como, por exemplo, a extinção do contrato de vigilância armada, redução de posto de agente de portaria, manutenção predial e segurança patrimonial pelo locador, serviços estes que são suportados pelo empreendimento desenvolvido no imóvel, restando demonstrada a vantajosidade e compatibilidade do preço da locação, considerando-se o espaço do imóvel e as demais estruturas oferecidas.

Portanto, considerando que a locação tem por finalidade o funcionamento da sede administrativa da SEMOB e que a seleção do mesmo considerou a localização e instalações adequadas às necessidades da SEMOB, bem como que foi verificado pelos setores competentes que o valor da locação se mostra compatível com o preço de mercado, sedo vantajoso para a administração, esta PROJU opina pela possibilidade legal de realização da dispensa de licitação para a locação do imóvel pretendido, como base no art. 24, X da Lei nº 8.666/93, visto que encontram-se atendidos os requisitos exigidos no referido dispositivo legal.

Não obstante, a Lei nº 8.666/93 também estabelece outros requisitos mínimos a serem observados em contratações dessa natureza, a forma do que estabelece o art. 26 do referido diploma legal:

> 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.

Conforme já verificado anteriormente, conclui-se que consta nos autos a razão da escolha do fornecedor ou executante (imóvel), assim como a justificativa do preço, estando estes consolidados no termo de dispensa às fls. 154-156 de acordo com os parâmetros estabelecidos em lei, cabendo que a situação de dispensa seja comunicada ao gestor máximo para que a competente ratificação e tempestiva publicação, para garantia de eficácia do ato.

Não obstante, também compete-nos observar que o Decreto Municipal nº 92.817/2019, que dispõe sobre medidas de contenção e redução de gastos no âmbito do poder executivo do município de Belém, impõe determinados procedimentos nos processos de dispensa de licitação, vejamos:

> Art. 7º **Os processos de aquisição ou contração de serviços por meio de Dispensa de Licitação,** Inexigibilidade ou Adesão a Atas de Registro de Preços gerenciadas por órgão/entidade não integrante do Poder Executivo Municipal, após parecer jurídico e do controle interno de competência do órgão/entidade demandante, **serão obrigatoriamente encaminhados à Coordenadoria Geral de Licitações – CGL da SEGEP para posterior submissão ao Núcleo de Contenção de Despesa – NCD.**
>
> § 1°. Cabe a CGL/SEGEP, identificar à existência de atas de registro de preços do Município para os itens demandados, verificar o cumprimento da instrução processual necessária à execução da despesa e, o cadastramento e/ou indicação do código do material/serviço no Sistema GiiG, quando couber, e desde que observadas as formalidades legais;
>
> § 2°. Cabe ao NCD, a análise orçamentária e financeira do órgão demandante para a realização da Despesa com a aquisição ou contratação de serviço e, no que couber, após ser enviado ao chefe do Poder Executivo para conhecimento e deliberação final;

Portanto, sem prejuízo dos demais trâmites legais inerentes ao caso, recomenda-se que o processo seja submetido à autorização da autoridade superior desta autarquia e, posteriormente, remetido a Secretaria Municipal de Coordenação Geral de Planejamento e Gestão(SEGEP), em atenção ao que determina o decreto municipal acima citado.

DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL E ANÁLISE DA MINUTA

Quanto a celebração do contrato pretendido, destaca-se que a dispensa de licitação não isenta a administração de verificar se o locador atende aos requisitos de habilitação previstos no art. 27 a 31 da Lei nº 8.666/93, sendo que, no caso a administração deve certificar do atendimento dos requisitos legais pelo locado do imóvel.

Sendo assim, para atendimento da determinação legal, foram juntados nos autos: Contrato de locação entre a empresa proprietária e o sublocador do imóvel, no qual admite-se sublocação, conforme Cláusula 7ª); Registro do Imóvel; Certidão negativa de ônus do imóvel; Certificado de Licenciamento do imóvel, emitido pelo Corpo de Bombeiros; Habite-se nº 214/2005; Certidão negativa de débitos trabalhistas; Certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da união e Cadastro do CNPJ (fls. 50-62);

Ademais, contam A Certidão conjunta Positiva com Efeitos de Negativa, emitida pela SEFIN, o Certificado de Licenciamento e Declaração do SICAF, demonstrando que a empresa não possui impedimento de licitar, bem como que encontra-se regular com os requisitos fiscais e trabalhistas (Trabalhista, FGTS, Receita Federal e PGFN (fls. 148-150).

Observa-se que tais documentos foram alvo de análise pela Controle interno da SEMOB (fls. 91), que se manifestou pela regularidade quanto aos requisitos de habilitação, o entanto, recomenda-se que previamente à celebração do contrato, os setores competentes certifiquem e atestem expressamente nos autos que a empresa locadora atende plenamente a todos os requisitos legais, na forma da Lei nº 8.66/93, exigindo-se, ainda, certidões atualizadas em substituição daquelas que, porventura, vierem a vencer antes da efetiva celebração do contrato.

No que tange a celebração do contrato, sendo certo que há previsão legal sobre a necessidade do exame e aprovação das minutas dos editais e contratos pela assessoria jurídica da Administração, conforme determina o Parágrafo único do art. 38 da Lei 8.666/93, verifica-se que foi elaborada minuta do termo de contrato (fls. 157-166), a qual passaremos analisar à luz do art. 55 do mesmo diploma legal, que prevê:

> Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:
>
> I - o objeto e seus elementos característicos;
>
> II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;
>
> III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;
>
> IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;

> V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;
>
> VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;
>
> VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;
>
> VIII - os casos de rescisão;
>
> IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;
>
> X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
>
> XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;
>
> XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;
>
> XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
>
> § 1º (Vetado)
>
> § 2º Nos contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aquelas domiciliadas no estrangeiro, deverá constar necessariamente cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, salvo o disposto no § 6o do art. 32 desta Lei.

Diante da leitura do artigo supra, verifica-se que a minuta do contrato de locação do imóvel não residencial posta em análise desta PROJU, possui cláusulas dispondo sobre: o objeto; das obrigações e responsabilidades do sublocador; das obrigações e responsabilidades da sublocatária; das benfeitorias e conservação; do valor do aluguel e da caução; da entrega das chaves pelo sublocador; do pagamento; da vigência e prorrogação; da vigência em caso de alienação; do reajuste; do recurso e dotação orçamentária; da fiscalização; das infrações e sanções administrativas; das medidas acauteladoras; da rescisão contratual; das omissões; da documentação complementar; da publicação e do foro.

Portanto, verifica-se que a minuta apresentada contém as cláusulas obrigatórias previstas em lei, bem como possui disposições necessárias ao fim a que se destina, razão pela qual aprovamos a minuta do instrumento contratual analisada.

Registra-se, por fim, que a análise consignada neste parecer se ateve às questões jurídicas que envolvam a demanda, não incluindo no âmbito desta análise, o juízo de conveniência e oportunidade do ato, bem como as questões ordem financeira ou orçamentária e demais elementos técnicos-administrativos, pressupondo-se que a exatidão das informações que subsidiaram a presente apreciação, foram devidamente conferidas pelos setores envolvidos, no âmbito de suas competências.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, esta Procuradoria aprova a minuta de contrato analisada e opina pelo prosseguimento da contratação pretendida, por meio de dispensa de licitação fundamentada no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, conforme as justificativas técnicas constantes nos autos, devendo a contratação ser submetida a prévia e expressa autorização da autoridade superior, e, posteriormente, remetido à SEGEP para avaliação disposta no Decreto Municipal nº 92.817/2019.

Ademais, recomenda-se que seja atestado expressamente pelo setor competente, que os documentos apresentados pela sublocadora atendem plenamente aos requisitos de habilitação, na forma da lei, bem como que seja comunicada a situação de dispensa à autoridade superior, para sua ratificação e tempestiva publicação na imprensa oficial, como condição para a eficácia dos atos, na forma do art. 26 da Lei nº 8.666/93. Outrossim, após a efetiva assinatura do contrato, deverá ser publicado o extrato do instrumento no Diário Oficial do Município, no prazo legal, para que produza seus efeitos, passando, na ocasião, a ter a eficácia necessária, além do devido registo junto o TCM.

Ressalva-se, ainda, o caráter meramente opinativo do presente parecer, e principalmente verificado o respeito à competência do Procurador-Chefe desta PROJU, em acatá-lo e encaminhá-lo ao Diretor-Superintendente da SEMOB, para conhecimento e apreciação, podendo ainda, a autoridade superior entender de forma diversa para atender melhor o interesse público e às necessidades desta Administração Pública.

É o parecer, salvo melhor entendimento, que submeto a superior consideração.

Belém/PA, 20 de setembro de 2019.

KLEYCE STEFANY DO COUTO LEITE

Assinado digitalmente por KLEYCE STEFANY DO COUTO LEITE
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC OAB, OU=16935617000139, OU=Assinatura Tipo A3, OU=ADVOGADO, CN=KLEYCE STEFANY DO COUTO LEITE
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2019-09-20 12:33:26

Kleyce Stefany do Couto Leite
Assessoria Jurídica-PROJU/SEMOB
OAB/PA Nº 21.295

APROVADO.

ROLF EUGEN ERICHSEN

Assinado digitalmente por ROLF EUGEN ERICHSEN
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Autenticado por AR Arpen SP, OU=Assinatura Tipo A3, OU=ADVOGADO, CN=ROLF EUGEN ERICHSEN
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2019-09-20 15:26:18

ROLF EUGEN ERICHSEN.
Procurador-Chefe da SeMOB
OAB – PA Nº.13.922