



PARECER/2020 - PROGEM

PROCESSO Nº 16.824/2020-PMM

MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 044/2020-CEL/SEVOP/PMM

REFERENTE: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA ZONA RURAL PARA FUNCIONAMENTO DA CASA DOS PROFESSORES DA EMEF MARIA DA NEVES.

ORIGEM: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED

I – RELATÓRIO.

Versam os presentes autos sobre pedido formulado pela Secretaria Municipal de Educação Marabá para análise jurídica do **Processo nº 16.824/2020-PMM**, na modalidade **Dispensa de Licitação nº 044/2020-CEL/SEVOP/PMM**, que tem por objeto a locação do imóvel situado na Rua. Principal S/Nº – Vila Santa Fé – Zona Rural – Marabá-Pá, de propriedade da Sra. Chayenna Araújo Torquato, pelo período de 24 (**vinte e quatro**) meses, para o funcionamento do Anexo do ANEXO DA CASA DOS PROFESSORES DA EMEF MARIA DAS NEVES.

O feito está acompanhado dos seguintes documentos: Memorando nº 765/2020-CEL/SEVOP/PMM; Capa; Relatório de Comprovante de Encaminhamento; Justificativa para Locação de Imóvel; Solicitação de Despensa; Termo de Responsabilidade; Justificativa pela Não Apresentação de Laudo de Avaliação dos Imóveis; Saldo de Dotação Orçamentaria; Declaração de Compatibilidade Orçamentária; Ofício nº 274/2020-DILOG/SEMED; Parecer Orçamentário nº 0766/2020/SEPLAN; Termo de Autorização; Cópia do RG; Cópia CPF; Cópia do Cartão de Conta Bancaria; Comprovante de Residência do Proprietário do Imóvel a ser Alugado; Declaração de Não Servidor Público; Proposta Para Locação de Imóvel; Relatório Fotográfico do Imóvel a ser Locado; Comprovante de Endereço do Imóvel a ser Locado; Declaração; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Confirmação de Autenticidade; Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais e Protocolo de Validação; Certidão Negativa de Natureza Tributária e Confirmação Autenticidade; Certidão Negativa de Natureza Não Tributaria e Confirmação de Autenticidade; Certidão Negativa de Débitos Trabalhista; Minuta; Ofício nº 350/2020-DILOG/SEMED; Portaria nº 714/2020-GP; Lei nº 17.761, de janeiro de 2017 e Lei nº 17.767, de 14 de Março de 2017; Detalhamento das Sanções Vigentes; Memorando nº 765/2020-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.

Ultrapassada essa preliminar, presta-se a presente análise, sob o comando do art. 38, parágrafo único da Lei nº 8.666/93, na verificação do acervo documental que compõe a fase interna da Licitação, notadamente quanto à regularidade da minuta do edital e seus anexos.

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, que deverá ser anexada ao feito.

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 8.666/93, a saber:

"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; "

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, consta nos autos informação, assinada pela Secretaria Municipal de Educação, 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 elétricas e hidráulica, estando adequado para o Funcionamento do ANEXO DA CASA DOS PROFESSORES DA EMEF MARIA DAS NEVES.

Nesse mesmo sentido, quanto ao preço ofertado à locação do imóvel, no valor de R\$ 746,00 (setecentos e quarenta e seis), verifica-se também justificativa pela autoridade competente quanto à ausência do laudo de avaliação, 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 (dimensão mínimas, estrutura, segurança etc.), portanto não cabendo a este órgão jurídico adentrar nessas questões de ordem eminentemente técnico-administrativo tampouco na conveniência e oportunidade dos atos aqui praticados pelo gestor, conforme já consignado inicialmente.

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 Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais; Certidão Negativa de Natureza Tributária; Certidão Negativa de Natureza Não Tributaria; 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, **cumpridas das recomendações acima elencadas, OPINO** pelo prosseguimento do procedimento de **Dispensa de Licitação nº 044/2020-CEL/SEVOP/PMM** referente ao **Processo nº 16.824/2020-/PMM**, cujo objeto é a locação de imóvel na Zona Rural para Funcionamento do ANEXO DA CASA DOS PROFESSORES DA EMEF MARIA DAS NEVES, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, no valor mensal de R\$ 746,00 (setecentos e quarenta e seis), 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, 18 de dezembro de 2020.

Quiteria Santos Santos
P.O. 00000000
Portaria nº 1125/2018 - GP
OAB/PA 9707