



MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



PARECER JURÍDICO s/nº - 2020	
Interessado	Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano – SEIDUR
Proc. Adm.	180320-02 – SEIDUR
Assunto	Dispensa de licitação para locação de imóvel não residencial situado na Av. Central do Loteamento Imperial – QD 17, nº 01, Bairro Decouville, em Marituba.
Apoio Jurídico	Sebastião Maia – OAB 3171
Data	20 de março de 2020

DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, DESTINADO A MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE MATERIAIS E OBJETOS PROCESSADOS EM METALURGIA (grades, paradas de ônibus), etc). LEI Nº 8666/93. POSSIBILIDADE. REQUISITOS LEGAIS ATENDIDOS.

1 - RELATÓRIO

Através do ofício nº 235, de 09/03/2020, o Secretário Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano, comunica a Secretária Municipal de Administração, que necessita de um imóvel, especificamente, um galpão, destinado a manutenção e recuperação de materiais e objetos processados em metalurgia (grades, paradas de ônibus, etc.), para atender as demandas da SEIDUR, bem como solicita que determine ao setor competente da SEMAD informar se existe algum imóvel do patrimônio municipal que possa suprir essa demanda.

Pelo ofício nº 143-A, de 11/03/2020, a Secretária Municipal de Administração, responde ao titular da SEIDUR, dizendo que não possui prédio disponível para suprir essa demanda, deixando a seu critério a aquisição de imóvel para suprir suas necessidades.

O titular da SEIDUR, por meio do ofício nº 257, de 12/03/2020, endereçado ao Senhor GELSON OLIVEIRA PRADO, solicita o encaminhamento de proposta para locação do imóvel de sua propriedade localizado na Av. Central do Loteamento Imperial, QD 17, Nº 01, Bairro Decouville, na cidade de Marituba.

Proposta de locação do imóvel foi encaminhada a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano, de 13 de março de 2020, assinada pelo Senhor GELSON OLIVEIRA PRADO, RG 4680262, 2ª via e CPF 194.767.282-72, domiciliado e residente no Conjunto Nova Marituba, nº 01, Bairro Parque Imperial, Belém,

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

MUNICIPIO DE MARITUBA-PA
Coordenadoria de Licitações e Contratos



CEP 67200-000, dizendo ser legítimo possuidor e proprietário do imóvel, localizado na Av. Central de Loteamento Imperial, QD 17, nº 01, bairro Decouville, em Marituba, possuindo o **terreno** 1.368,00m², sendo 39,70m de largura e 34,45m de comprimento. A benfeitoria é composta de (01) um pavimento, 02 (dois) banheiros, com 01 (um) galpão comercial, possuindo área construída de 657,00m², sendo 30,00m de largura e 20,00m de comprimento, possuindo ainda um palco anexo de 10,00m de largura e 5,70m de comprimento, e uma **edificação** comercial anexa, com área construída de 53,40m², sendo 30,00m de largura e 1,78m de comprimento, com piso extremo misto, isto é, parte em aterro compactado e parte em piso cimentado, em alvenaria com tijolos de cerâmica, portão entrada em material metálico, pintado com tinta anticorrosiva, estruturas elétrica, hidráulicas, e de esgoto em condições satisfatórias. O valor proposto com validade de 90 (noventa) dias após a data da proposta é de **R\$ 5.500,00** (cinco mil e quinhentos reais). Junta documentação pessoal; título definitivo outorgado pelo Município de Marituba, de 08/10/2003; CND; parcelamento realizado com a empresa Equatorial Pará Distribuidora de Energia S.A.

A própria SEIDUR solicita a emissão de AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, que fora realizada em 16/03/2020, 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.

A SEIDUR junta também LAUDO DE VISTORIA, de 16/03/2020, lavrado por THIA-GO OLIVEIRA, Técnico em Edificações, CREA-PA, RNP 151713284-3.

Ofício nº 287, de 18/03/2020, do Secretário da SEIDUR, endereçado a SEPLAN, encaminha toda a documentação, para as providências necessárias, visando a celebração de contrato de locação do imóvel em destaque, com o proprietário, Sr. **GELSON OLIVEIRA PRADO**, RG 4680262, 2ª via e CPF 194.767.282-72, acima descrito, pelo período de 12 (doze) meses, com o valor locatício de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) mensal, destinado a manutenção e recuperação de materiais e objetos processados em metalurgia (grades, paradas de ônibus, etc.), para atender as demandas da SEIDUR.

O ofício nº 141, de 18/03/2020, da SEPLAN, endereçado SEOF, solicita informação da dotação orçamentária e declaração de adequação orçamentária para fazer face ao aluguel de imóvel não residencial, no valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) mensal, pelo período de 12 (doze) meses, destinado a atender as demandas da SEIDUR.

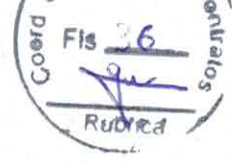
A SEOF junta INFORMAÇÃO DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA, onde destaca a existência de dotação para o exercício de 2020. Apresenta também a DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA, de 18/03/2020, onde a Secretária afirma que a despesa especificada possui adequação orçamentária e fi-


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



MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



nanceira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), para o exercício financeiro de 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 infraconstitucional (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 do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Dentre as 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:

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



MUNICIPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



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 inexigibilidade de licitação... (grifei).

Portanto, assiste ao gestor público, discricionariedade quanto a 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 Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano dar continuidade aos serviços de manutenção e recuperação de materiais e objetos processados em metalurgia (grades, paradas de ônibus, etc.).

Passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

2.2. DA INEXISTÊNCIA DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS.

A Lei 8666/93, 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 a 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

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

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.

A apresentação do recibo de pagamento do IPTU referente aos exercícios de 2017, 2018 e 2019, não ilide a apresentação da CND. Considerando que o exercício de 2020 não foi quitado, a CND poderá negativa ou positiva com efeito de negativa.

Ademais, o endereço constante no RECIBO, não confere com o constante no restante da documentação, o que implica em dizer que não corresponde ao imóvel objeto de contratação. Carece de regularização no cadastro da Secretaria Municipal de Finanças.

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, o interessado locador GELSON OLIVEIRA PRADO, RG 4680262 e CPF 194.767.282-72, junta aos autos cópia de título definitivo nº 068/2003, referente ao Lote da Av. Central Q-17, no Bairro Parque Imperial, que lhe fora outorgado


Sebastião de Sousa Maia
CPF: 029.336.912-72
RG: 3171 - OAB/PA
Advogado Jurídico

pelo Município de Marituba, em 08/10/2003, que lhe transmite o domínio e demais direitos dele decorrentes, livre de ônus, com área de 1.368,00m², com seus limites e confrontações. Registro nº 059/2003, Livro 001 – Fls. 059.

Referido Título não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, deixando antever a precariedade da propriedade do imóvel, sem descaracterizar a legitimidade do locador em face do imóvel, tendo em vista o título definitivo municipal que lhe transmite o domínio e demais direitos decorrentes.

O **LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** registra a existência de terreno localizado em área urbana, no Loteamento Imperial, na Avenida Central, Quadra 17, nº 01, do Bairro Decouville, CEP 67.200-000, totalmente murado, medindo 39,70m de largura e 34,45m de comprimento, totalizando área de 1.368,00m².

No terreno consta:

01 (um) galpão comercial, com área construída de 657m², sendo 30m de largura e 20m de comprimento, possuindo um palco anexo com 10m de largura e 5,70 de comprimento;

01 (uma) edificação comercial anexa com 30m de largura e 1,78m de comprimento, totalizando 53,40m².

Segundo o Laudo de Avaliação, o Galpão de 01 pavimento é erigido em alvenaria, rebocado parcialmente e sem pintura, piso em terreno compactado, sem forro, cobertura em estrutura metálica com telhas de zinco, portões em ferro.

O **LAUDO DE VISTORIA**, registra imóvel de 01 pavimento; 03 cômodos, 01 banheiro, que não aparece no Laudo de Avaliação; estrutura metálica; sem forro, telhas metálica; piso em concreto, diferente do Laudo de Avaliação que registra piso compactado; instalações elétricas embutidas e em funcionamento e instalações hidro sanitárias em funcionamento.

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

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:

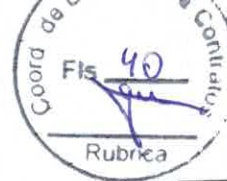
A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) ade-


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



MUNICIPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



quação 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 3-20201903-01-PMM-D-SEIDUR**, atestando-se a necessidade do imóvel para o atendimento da demanda da SEIDUR, 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 diligenciado 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 SEIDUR, destinado a manutenção e recuperação de materiais e objetos processados em metalurgia (grades, paradas de ônibus, etc.).

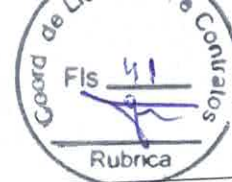
Resta claro o interesse público demonstrado, bem como a necessidade de continuidade do serviço público.

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\$ 5.500,00** (cinco mil e quinhentos reais), totalizando R\$

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

MUNICIPIO DE MARITUBA-PA
Coordenadoria de Licitações e Contratos



66.000,00 (sessenta e seis mil reais), pelo prazo de 12 (doze) 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, 20 de março de 2020.


Sebastião de Sousa Maia
CPF: 029.336.012-72
RG: 3171 - OAB/PA
Assessor Jurídico