

PARECER/2022 – PROGEM

PROCESSO Nº 2.999/2022-PMM

MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO 008/2022-CEL/SEVOP/PMM

REFERENTE: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA ZONA URBANA, PARA FINS NÃO RESIDENCIAL, UTILIZADO PARA FUNCIONAMENTO DO SETOR DE PATRIMÔNIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE MARABÁ.

ORIGEM: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SMS

I – RELATÓRIO.

Versam os presentes autos sobre pedido formulado pela Secretaria Municipal de Saúde - SMS, para análise jurídica do **Processo nº 2.999/2022-PMM**, na modalidade **Dispensa de Licitação nº 008/2022-CEL/SEVOP/PMM**, que tem por objeto a Locação do Imóvel situado na Folha 23 Quadra 07 Lote A- 10 – Bairro Nova Marabá - Zona Urbana, Município de Marabá – PA, de propriedade da Sr. Mario Luiz Lobato Rodrigues, pelo período de 12 (doze) meses, no valor de **R\$ 8.000,00 (oito mil) reais**, para o funcionamento do Setor de Patrimônio da Secretaria Municipal de Saúde de Marabá.

O feito está acompanhado dos seguintes documentos: Memorando nº 137/2022-CEL/SEVOP/PMM; Capa; Lei nº 17.761, de 20 de Janeiro de 2017; Lei nº 17.767, de 14 de Março de 2017; Portaria nº 307/2022-GP; Justificativa da Contratação/Justificava do Preço e Motivo da escolha; Solicitação de Despesas; Termo de Compromisso e Responsabilidade; Termo de Comprovante Responsabilidade; Avaliação para Locação de Bens Imóveis; Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para Locação de Imóvel Comercial; Declaração de Adequação Orçamento e Financeira; Saldo das Dotações; Relatório de Comprovante de Encaminhamento; Declaração; Termo de Autorização; Cópia da CNH; Cópia do Comprovante de Energia; Declaração de não Servidor Público; Proposta Para Locação; Registro Fotográficos; Registro de Imóvel; Autorização de Administração com Exclusivo Locação Imobiliária; Ato Constitutivo da Empresa Individual de responsabilidade Limitada; Comprovante de Depósito em Conta; Comprovante de Energia; 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 Trabalhista; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais; Certidão Negativa de Débitos Trabalhista; Certidão Negativa de Natureza não Tributaria; Contrato de Locação; Memorando nº 213/2021/Compras-SMS; Portaria nº 2914/2021-GP; Memorando nº 119/2022-CEL/SEVOP/PMM; Memorando nº 2012/2021/Atas e Compras; Parecer Orçamentário; Memorando nº 526/2022/Compras-SMS; Autenticidades das Certidões/ Consultas Complementares; Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certificado de Regularidade do FGTS; Filtros Aplicados; Memorando nº 432/2021-CEL/SEVOP/PMM.

É o relatório. Passo ao parecer.



II - ANÁLISE JURÍDICA

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.

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, a escolha do imóvel se dá devido à localidade do imóvel e espaço que o possibilita armazenamento dos equipamentos novos que estão sendo entregue, considerando também que o prédio da Secretaria está em processo de reforma e pela falta de espaço e mesmo terá que se deslocar para um novo prédio, o prazo estimado de 12 meses.

Prosseguindo, no que tange ao preço, conforme proposta de locação apresentado pelo locador, no valor R\$ 8.000,00 (oito mil) reais, verifica-se nos autos Parecer de Avaliação de Imóvel Urbano para Locação, pautado nas pesquisas imobiliárias realizadas no mercado local, bem como nas características e localização do imóvel com vistas a comprovar a compatibilidade do preço ofertado aos praticados no mercado.





A regularidade fiscal e trabalhista exigida no artigo 29 da Lei 8.666/93 resta comprovada nos autos pelas seguintes certidões: **Certidão de Regularidade do FGTS; 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 Trabalhista; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.** Todas as certidões deverão ter sua autenticidade conferida 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), da vigência do contrato (Cláusula Segunda), valor do contrato e das despesas (Cláusula Terceira), da dotação orçamentária (Cláusula Quarta), da forma de pagamento (Cláusula Quinta), do reajuste (Cláusula Sexta), das particularidades do contrato (Cláusula Sétima), das despesas de serviço de energia elétrica e água (Cláusula Oitava), da vistoria (Cláusula Nona), das obrigações do locador (Cláusula Decima), das obrigações do locatário (Cláusula Decima Primeira), do inadimplemento (Cláusula Decima Segunda), das penalidades (Cláusula Decima Terceira), das rescisões (Cláusula Decima Quarta), das disposições finais (Cláusula Decima Quinta), e a eleição do Foro competente para dirimir as controvérsias decorrentes da execução do contrato (Cláusula Décima Sexta), 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 Segunda 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 008/2022CEL/SEVOP/PMM**, referente ao **Processo nº 2.999/2022-PMM**, cujo objeto é a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Setor de Patrimônio da Secretaria Municipal de Saúde de Marabá, pelo período de **12 (doze) 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 8.666/93.

É o parecer,

Marabá/PA, 22 de fevereiro de 2022.

Quiteria Santos
Procuradora-Geral do Município - Adjunta
Portaria nº 1126/2018 - GP
OAB/PA 9707