



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

PARECER/2021-PROGEM

REFERÊNCIA: PROCESSO Nº 21.106/2021-PMM – DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 036/2021-CEL/SEVOP/PMM – MEMORANDO Nº 814/2021-CEL/SEVOP/PMM

REQUERENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO-SEMED

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA EMEF JOSÉ MENDONÇA VIRGOLINO

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO. PRISMA ESTRITAMENTE JURÍDICO. REQUISITOS. AVALIAÇÃO PRÉVIA. AUTORIZAÇÃO PARA ABERTURA. PRESENÇA DE JUSTIFICATIVA. MINUTA DO CONTRATO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. RECOMENDAÇÕES. OPINIÃO FAVORÁVEL.

DO RELATÓRIO

Trata-se da análise do Processo Licitatório nº 21.106/2021-PMM, modalidade Dispensa de Licitação nº 036/2021-CEL/SEVOP/PMM, que tem por objeto a tem por objeto a locação do imóvel para funcionamento da EMEF José Mendonça Vergolino, localizada na Av. Marechal Deodoro nº 29, Bairro Santa Rosa, Marabá Pioneira, Marabá/PA, de propriedade da FUNDAÇÃO CASA DA CRIANÇA SANTA ROSA, pelo prazo de 09 (nove) meses.

O Processo vem instruído com diversos documentos, destacamos: O feito está acompanhado dos seguintes documentos: Justificativa para Locação do



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

imóvel (fl. 02/03); Solicitação de Despesa (fl. 04); Termo de Compromisso e de Responsabilidade (fl. 05); Pareceres de Avaliação de imóvel para locação (fls. 06/08); Parecer Orçamentário nº 0544/2021/SEPLAN (fl. 10); Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira (fl. 11); Saldo de Dotação Orçamentaria (fls. 12/13); Termo de Autorização (fl. 14); Ata de Assembleia de Eleição (fl. 16/17); Proposta para locação de imóvel (fl. 18); Relatório Fotográfico do Imóvel a ser Locado (fls. 19/21); Título Definitivo de Propriedade (fls. 22); Licença Sanitária (fl. 24); Certidão do TCE (fl. 25); Documento de Identificação do Presidente da Fundação (fl. 26); Declaração de Não Servidor Público (fl. 27); Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral (fl. 28); Comprovante da Conta Bancaria (fl. 29); Certidão Negativa de Natureza Tributária (fl. 30); Certidão Negativa de Natureza Não Tributaria (fl. 32); Certidão Positiva com Efeitos Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (fl. 34); Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (fl. 36); Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais (fls. 37); Comprovante de Residência do Presidente da Fundação proprietário Imóvel a ser Alugado (fl. 39); Certidão Negativa de Natureza Tributária do Presidente da Fundação (fl. 40); Certidão Negativa de Natureza Não Tributaria do Presidente da Fundação (fl. 42); Certidão Positiva com Efeitos Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (fl. 44); Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (fl. 46); Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará (fls. 47); Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais (fls. 48); Certidão de Regularidade do FGTS (fls. 50); Detalhamento das Sanções Vigentes (fls. 54/55); Minuta do Contrato de Locação (fls. 56/58); Portaria de Nomeação da Secretária (fl.60); Portaria de Nomeação dos membros da Comissão de Licitação (fls. 61/62); Cópia das Leis nº 17.761/2017 e nº 17.767/2017 (fls. 63/68); e Memorando nº 814/2021-CEL/SEVOP/PMM encaminhando para Parecer da PROGEM (fls. 69).

É o relatório.

Passo às Razões.

DAS RAZÕES

Preliminarmente, ressaltamos que o presente Parecer é feito sob o prisma estritamente jurídico, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

oportunidade dos atos praticados no âmbito Secretaria, nem em aspectos de natureza eminentemente técnica, financeira, orçamentária e administrativa, considerando, sobretudo, a delimitação legal de atribuições deste órgão. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

O artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal, em supremacia ao interesse público, estabelece, como regra, a realização de processo licitatório prévio para a contratação de particulares pela Administração Pública, matéria disciplinada pela Lei nº 8.666/1993.

Entretanto, a própria legislação trouxe exceções, permitindo a contratação direta sem a necessidade de prévio procedimento licitatório, como no caso de locação de imóvel para atendimento das necessidades da Administração Pública, conforme previsão do artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

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;

Resta consignar que somente será viável a locação direta de imóvel, por dispensa de licitação, quando estiverem presentes todos os requisitos a seguir delineados:

1. Para atender as finalidades precípuas da Administração;
2. Necessidade de instalação e localização condicionem sua escolha;
3. Preço compatível com o valor de mercado;
4. Avaliação Prévia.

Ademais, devem ser respeitados os requisitos do art. 26 da lei nº 8.666/93, necessitando ser demonstrada as razões para escolha do fornecedor e justificativa do preço, bem como, a devida comunicação a autoridade superior para ratificação e publicação na imprensa oficial.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

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. (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005)

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; (Redação dada pela Lei nº 13.500, de 2017)

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. (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998)

O ato de locação realizado pela Administração pública é classificado como ato da Administração de natureza privada, sendo aplicado, portanto, as regras de direito privado parcialmente derogadas por normas de direito público, conforme previsto art. 62, § 3º, inc. I, da lei 8.666/93.

Art. 62. § 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

Desta feita, no presente caso será aplicado as regras da lei 8.245/1991 (lei de locações/inquilinato) ao contrato de locação, temperados pelos princípios aplicáveis a Administração Pública, bem como, as normas previstas na 8.666/1993 (lei de licitações). Permanecendo, deste modo, 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.).



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Nesse sentido já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:

Ajuste firmado entre a administração pública e particular, no qual a administração não figura na qualidade de poder público. "contrato da administração" regido predominantemente pelo direito privado. Normas de direito público que são aplicadas subsidiariamente. Regime jurídico administrativo que não se afasta totalmente dos contratos de locação realizados pelo ente público. (AREsp 1635303 - RJ (2019/0366280-0) – DATA DE PUBLICAÇÃO 25/08/2020).

Neste diapasão, **o prazo de vigência do contrato de locação deve ser estipulado de forma escrita e com prazo determinado**, aplicando-se as regras da lei do inquilinato, mas com parcimônia, afastando-se os prazos previstos no art. 57 da lei de licitações. Nesse sentido a Orientação Normativa nº 06/09 da Advocacia-Geral da União:

A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da lei nº 8.666, de 1993.

É imperioso advertir 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.

Assim, 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, estando adequado para o Funcionamento do EMEF José Mendonça Virgolino (fls. 02/03).

No que tange ao preço, conforme proposta de locação apresentada pelo locador (fls. 18), no valor de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), verifica-se nos autos parecer de avaliação do imóvel pela Superintendência de Desenvolvimento



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Urbano (SDU) 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 Negativa de Natureza Tributária (fl. 30), Certidão Negativa de Natureza Não Tributária (fl. 32), Certidão Positiva com Efeitos Negativos de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (fl. 34), Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (fl. 36), Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais (fls. 37).

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 e o prazo (CLÁUSULA PRIMEIRA), o preço (CLÁUSULA SEGUNDA), os direitos e deveres do locador e locatário (CLÁUSULAS TERCEIRA a SÉTIMA), a origem dos recursos (CLÁUSULA OITAVA), obrigações do locador (CLÁUSULA DÉCIMA), obrigações do locatário (CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA), as hipóteses de rescisão (CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA e TERCEIRA), e a eleição do Foro competente para dirimir as controvérsias decorrentes da execução do contrato (CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA).

DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, **cumpridas das recomendações acima elencadas, OPINO** de forma **FAVORÁVEL** ao prosseguimento do procedimento de Dispensa de Licitação nº 036/2021-CEL/SEVOP/PMM referente ao Processo nº 21.106/2021-PMM, cujo objeto é a locação de imóvel para funcionamento da **EMEF JOSÉ MENDONÇA VIRGOLINO**, pelo período de **09 (nove) meses**, no valor mensal de



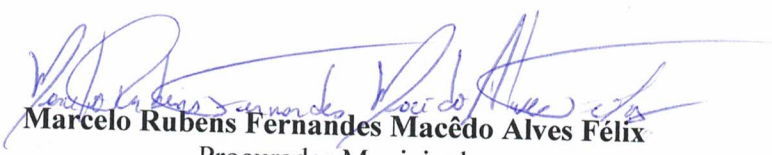
PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos 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.

À consideração do Procurador-Geral do Município.

Marabá, 05 de novembro de 2021.


Marcelo Rubens Fernandes Macêdo Alves Félix

Procurador Municipal

Portaria nº 3.908/2021-SEMAD

OAB/PA 31.850-B


em 05.11.2021


Quitéria Sá dos Santos
Procuradora Geral do Município - Adjunta
Portaria Nº 1126/2018 - GP
OAB-PA 9707