

PARECER/2022 - PROGEM

PROCESSO Nº 089/2022-PMM

MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO 001/2022-CEL/SEVOP/PMM

REFERENTE: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SUPERINTENDENCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SDU DO MUNICIPIO DE MARABÁ/PA.

ORIGEM: SUPERINTENDENCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SDU.

I – RELATÓRIO.

Versam os presentes autos sobre pedido formulado pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano – SDU, para análise jurídica do **Processo nº 089/2022**, na modalidade **Dispensa de Licitação nº 001/2022-CEL/SEVOP/PMM**, que tem por objeto a locação do imóvel situado na Avenida VP8 Folha 26 Quadra 07 Lote 04 – 3º Andar - Nova Marabá, Zona Urbana, Município de Marabá – PA, de propriedade da Sr. Antônio Pedro Carneiro - ME, pelo período de **12 (doze) meses**, no valor de **R\$ 20.418,13 (vinte mil quatrocentos e dezoito reais e treze centavos)**, mais **R\$437,02 (quatrocentos e trinta e sete reais e dois centavos)** a título de taxa de condomínio, totalizando o valor mensal de **R\$ 20.855,15 (vinte mil oitocentos e cinquenta e cinco reais e quinze centavos)**, e vigência de 19/01/2022 à 19/01/2023, para o funcionamento da SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE MARABÁ – SDU.

O feito está acompanhado dos seguintes documentos: Memorando nº 021/2022-CEL/SEVOP/PMM; Capa; Relatório de Comprovante de Encaminhamento; Justificativa para Locação de Imóvel; Solicitação de Despesas; Termo de Compromisso e Responsabilidade; Avaliações de Imóveis; Parecer Técnico; Registro Fotográfico; Descrição; Declaração de Adequação Orçamentaria; Saldo das Dotações; Autorização; Alteração Contratual da Sociedade Chaves Arantes e Silva LTDA ME; Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (Chaves Arantes e Silva LTDA ME); Cópias CNHs; Contrato de Serviço Imobiliários para Administração de Locação com Exclusividade; Requerimento de Empresário; Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (Antônio Pedro Carneiro); Certidão de Casamento; Cópia da CNH (Proprietário); Cópia CNH (Esposa); Declaração de não Servidor Público; Ofício nº 004/2022-SDU; Espelho do e-mail enviado ao SDU informando o reajuste do aluguel pelo índice do IPCA juntamente com cópia do índice dos últimos 12 meses; Tabela IPCA; Proposta de Reajuste de Aluguel; Registro Fotográfico; Registro Geral do Cartório; 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 Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Trabalhista;



Certidão de Regularidade do FGTS-CRF; Aceite de Proposta; Tabela referencia IPCA; Dados Básicos IPCA; Ofício nº 009/2022-SDU; Parecer Orçamentário; Ofício nº 02/2022-SDU; Portaria nº 2914/2021-GP; Lei nº 17.761, de janeiro de 2017; Lei nº 17.767, de 14 de março de 2017; Minuta do Contrato; Consulta CMEP; Filtros Aplicados; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; Situação de Regularidade do Empregador; Confirmação da Autenticidade de Certidão; Protocolo de Validação.

É o relatório. Passo ao parecer.

II - ANÁLISE JURÍDICA

A contratação foi autorizada pelo Superintendente de Desenvolvimento Urbano de Marabá, 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, para fins de justificar a escolha do imóvel a ser locado, consta nos autos justificativa assinada pelo Superintendente de Desenvolvimento Urbano de Marabá, de que não



existe outro imóvel no perímetro urbano que possua a mesma configuração adequada, capacidade estrutural e logística que comportasse a referida Superintendência, para o cumprimento e a continuidade dos seus serviços. Considerando também que se trata do mesmo imóvel o qual a Superintendência já está implantada, não haverá assim custos extras com mudanças e deslocamento de equipamentos e nem com reformas que seriam necessárias em caso de uma alteração da sede atual da Superintendência de Desenvolvimento Urbano - SDU.

Prosseguindo, no que tange ao preço, conforme proposta de locação apresentado pelo locador, no valor R\$ 20.418,13 (vinte mil quatrocentos e dezoito reais e treze centavos), mais R\$ 437,02 (quatrocentos e trinta e sete reais e dois centavos), a título de taxa de condomínio, perfazendo o valor total mês de R\$ 20.855,15 (vinte mil oitocentos e cinquenta e cinco reais e quinze centavos, verifica-se nos autos 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 Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais; Certidão Negativa de Natureza Tributária; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Trabalhista; Certidão de Regularidade do FGTS-CRF.***

Todas as certidões deverão ter sua autenticidade conferida pela Secretaria Municipal de Administração.

Quanto à minuta do contrato carreado aos autos, as cláusulas nele contidas apresentam de forma clara e precisa o objeto (Cláusula Primeira), da dispensa de licitação (Cláusula Segunda), dos deveres e responsabilidade do locador (Cláusula terceira), dos deveres e responsabilidade da locatária (Cláusula quarta), das benfeitorias e conservação (Cláusula quinta), do valor do contrato (Cláusula sexta), do pagamento (Cláusula sétima), da vigência e da prorrogação (Cláusula oitava), da vigência e m caso de alienação (Cláusula nona), do reajuste (Cláusula décima), da dotação orçamentaria (Cláusula decima primeira), da fiscalização (Cláusula decima segunda), das alterações (Cláusula décima terceira), das infrações e das sanções administrativas (Cláusula décima quarta), da rescisão contratual (Cláusula decima quinta), dos casos omissos (Cláusula decima sexta) e a eleição do Foro competente para dirimir as controvérsias decorrentes da execução do contrato (Cláusula decima sétima), 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 oitava) 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 001/2022/CEL/SEVOP/PMM**, referente ao **Processo nº 089/2022-PMM**, cujo objeto é a locação de imóvel situado na Avenida VP8 Folha 26 Quadra 07 Lote 04 – Nova Marabá, Zona Urbana, Município de Marabá – PA, destinado ao funcionamento da SUPERINTENDENCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SDU, pelo período de **12 (doze) meses**, no valor de **R\$ 20.418,13 (vinte mil quatrocentos e dezoito reais e treze centavos)**, mais **R\$437,02 (quatrocentos e trinta e sete reais e dois centavos)** a título de taxa de condomínio, totalizando o valor mensal de **R\$ 20.855,15 (vinte mil oitocentos e cinquenta e cinco reais e quinze centavos)**, e vigência de 19/01/2022 à 19/01/2023, para o funcionamento da SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE MARABÁ – SDU, 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, 14 de janeiro de 2022.


Quitéria Sá dos Santos
Procuradora Geral do Município-Interino
Portaria Nº 051/2022-GP
OAB 9707