



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

PARECER/2023-PROGEM

REFERÊNCIA: PROCESSO Nº 5.402/2023-PMM – DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 026/2023-CEL/SEVOP/PMM - MEMORANDO Nº 317/2023-CEL/SEVOP/PMM

REQUERENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, LOCALIZADO NA ROD. TRANSAMAZÔNICA, FL. INDUSTRIAL, QUADRA 03, LOTE 08, BAIRRO NOVA MARABÁ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO CENTRAL DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED

ORIGEM: COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO - CEL / SEVOP / PMM

Cuida-se da análise do Processo Licitatório nº 5.402/2023-PMM, modalidade Dispensa de Licitação nº 026/2023-CEL/SEVOP/PMM, que tem por objeto a locação de imóvel urbano, localizado na Rod. Transamazônica, Fl. Industrial, Quadra 03, Lote 08, bairro Nova Marabá, destinado ao funcionamento do Almoxarifado Central da Secretaria Municipal de Educação - SEMED, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da assinatura do Contrato.

O Processo vem instruído com documentos, destacamos: Protocolo de processo; Justificativa para locação; Justificativa consonância com o planejamento estratégico; Solicitação de despesa; Termo de compromisso e de responsabilidade; Parecer de avaliação de imóvel urbano para locação pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano - SDU; Parecer Orçamentário nº 0326/2023/SEPLAN; Declaração de adequação orçamentária e financeira; Saldo das dotações orçamentárias; Portaria nº 306/2019-GP; Termo de autorização; Documento civil de identificação dos proprietários; Comprovante bancário; Comprovante de endereço do proprietário; Declaração de não servidor; Proposta de locação de imóvel; Laudo de vistoria para avaliação de locação de imóvel; Registros fotográficos do imóvel; Título definitivo nº 054/14; Registro de imóvel; Documentos fiscais do locador Rafael Ferreira Dantas Filho: Certidão positiva com efeito de negativa de débitos municipais, Certidão estadual negativa de natureza tributária, Certidão estadual negativa de natureza não tributária, Certidão negativa de débitos trabalhistas; Documentos fiscais do locador Felipe Ferreira Dantas de Oliveira: Certidão negativa de débitos municipais, Certidão estadual negativa de natureza não tributária, Certidão estadual negativa de natureza tributária, Certidão negativa de débitos trabalhistas, Certidão negativa de débitos gerais, dívida ativa e tributos municipais; Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União; Autenticidade de certidões; Minuta do contrato de locação; Portaria nº 1880/2022-GP; Lei Municipal nº 17.761/2017; Lei Municipal nº 17.767/2017; Certidão do CEIS; e Memorando nº 317/2023-CEL/SEVOP/PMM.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

É o relatório.

Preliminarmente, ressaltamos que o presente Parecer é feito sob o prisma estritamente jurídico, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito SEMED, 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 adequação às suas necessidades, 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 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.

E ainda, 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, *in verbis*:

“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,



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

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.

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;

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.”

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 nº 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;
(...).”

Vejamos o posicionamento de Marçal Justen Filho:

“Desta feita, no presente caso será aplicado as regras da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações/Inquilinato) ao contrato de locação, temperados pelos princípios aplicáveis a Administração Pública, bem como, as normas previstas na Lei nº 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).”

Nesse sentido já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

"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 o imóvel é o único disponível na localidade com características atendem suas necessidades (fls. 03/04 dos autos).

No que tange ao preço, consta dos autos a proposta de locação apresentada pelo locador, conforme fls. 23 dos autos. Consta ainda dos autos o Parecer de Avaliação de Imóvel Urbano para Locação, efetuado pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano - SDU, concluindo que em pesquisa no mercado local através de imobiliárias idôneas, considerando as características e localização do imóvel a ser locado na zona urbana, não há óbice ao preço sugerido.

A regularidade fiscal e trabalhista exigida no artigo 29 da Lei nº 8.666/93 resta comprovada nos autos pelas certidões fiscais dos locadores do imóvel, conforme documentos de fls. 034/050. E vem acompanhada da autenticidade pela Administração. **Recomendo a juntada da Certidão CEMEP.** Grifamos.

Ressalto que referidas certidões deverão estar regulares no ato da assinatura do contrato, levando-se em consideração o lapso temporal de tramitação e finalização do procedimento.



PREFEITURA
MUNICIPAL
DE MARABÁ

Quanto à minuta do contrato carreado aos autos, no preâmbulo se encontra a qualificação das partes; e as cláusulas nele contidas apresentam de forma clara e precisa o objeto (cláusula primeira), o valor e reajuste (cláusula segunda), das benfeitorias (cláusula terceira), a finalidade da locação (cláusula quarta), do impedimento de sublocação, cessão, transferência e empréstimo (cláusula quinta), do pagamento de tarifas (cláusula sexta), da vistoria (cláusula sétima), da dotação orçamentária (cláusula oitava), da transmissão de obrigações aos herdeiros do locador (cláusula nona), as obrigações do locador (cláusula décima), as obrigações do locatário (cláusula décima primeira), do inadimplemento (cláusula décima segunda), da rescisão (cláusula décima terceira), dirimir casos omissos (cláusula décima quarta), e o foro (cláusula décima quinta).

Ante o exposto, **observada a recomendação acima**, opino de forma FAVORÁVEL ao prosseguimento do Processo Licitatório nº 5.402/2023-PMM, modalidade Dispensa de Licitação nº 026/2023-CEL/SEVOP/PMM, que tem por objeto a locação de imóvel urbano, localizado na Rod. Transamazônica, Fl. Industrial, Quadra 03, Lote 08, bairro Nova Marabá, destinado ao funcionamento do Almoxarifado Central da Secretaria Municipal de Educação - SEMED, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da assinatura do Contrato, observadas as formalidades legais e atendido o interesse público, **devendo ser a presente dispensa, bem como sua ratificação, ser publicada na Imprensa Oficial do Município- FAMEP, nos termos do art. 26, caput, da Lei nº 8.666/93.**

É o parecer.

À consideração do Procurador-Geral do Município.

Marabá, 29 de março de 2023.


Rosalba Fidelles Maranhão
Procuradora Municipal
Portaria nº 006/97-GP
OAB/PA 4.663

De acordo,
em 29.03.2023


Quiteria Santos
Procuradora Geral do Município - Adjunt.
Portaria Nº 1126/2018 - GP
OAB/PA 9797