

**PARECER/2020 - PROGEM**

**PROCESSO Nº 16.541/2020-PMM**

**MODALIDADE:** DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 037/2020-CEL/SEVOP/PMM

**REFERENTE:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA ZONA URBANA PARA FUNCIONAMENTO DO EMEF CISNE BRANCO.

**ORIGEM:** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED

Versam os presentes autos sobre pedido formulado pela Secretaria Municipal de Educação Marabá para análise jurídica do **Processo nº 16.541/2020-PMM**, na modalidade **Dispensa de Licitação nº 037/2020-CEL/SEVOP/PMM**, que tem por objeto a locação do imóvel situado na Folha 11 – Qd. 02 – Lote especial – Núcleo Nova Marabá - Zona Urbana - Marabá/PA, de propriedade da Sr. Domingas Rodrigues Cunha, pelo período de **24 (vinte e quatro) meses**, para o funcionamento do **EMEF CISNE BRANCO**.

O feito está acompanhado dos seguintes documentos: Memorando nº 756/2020-CEL/SEVOP/PMM; Capa; Justificativa para Locação de Imóvel; Solicitação de Despesa; Termo de Responsabilidade; Parecer de Avaliação de imóvel urbano para locação; Parecer Orçamentário nº 0760/2020/SEPLAN; Declaração de Compatibilidade Orçamentária; Saldo de Dotação Orçamentaria; Termo de Autorização; Proposta para locação de imóvel; Relatório Fotográfico do Imóvel a ser Locado; Declaração do diretor da unidade de ensino; Cópia da Carteira de Identidade; Cópia do Cartão de Conta Bancaria; Declaração de Não Servidor Público; Comprovante de Residência do Proprietário do Imóvel a ser Alugado; Certidão Negativa de Débitos Trabalhista; Certidão Positiva com efeitos Negativos de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Natureza Não Tributaria; Certidão positiva do Estado do Pará de natureza tributária; Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais; Minuta do

contrato; Ofício nº 316/2020-DILOG; Portaria nº 714/2020-GP; Lei nº 17.761, de janeiro de 2017 e Lei nº 17.767, de 14 de Março de 2017.

É o relatório. Passo ao parecer.

Preliminarmente, ressalta-se 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 da Secretaria Municipal de Educação, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa. 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.

Na hipótese sumariada, o procedimento foi autorizado 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, que deverá ser anexada ao feito.

É cediço que em respeito aos princípios constitucionais da legalidade, imparcialidade, publicidade e moralidade, a Administração Pública deve realizar, como regra, procedimento licitatório prévio para a contratação de bens e serviços, 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 precípua 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 n. 8 666/93, necessitando ser demonstrado 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.

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 8.245/91 (lei de locações/inquilinato) ao contrato de locação, temperados pelos princípios aplicáveis a Administração Pública, bem como, as normas previstas na 8.666/93 (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:

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 CISNE BRANCO**.

Prosseguindo, no que tange ao preço, conforme proposta de locação apresentada pelo locador, no valor de R\$ 3.990,00 (três mil novecentos e noventa reais), verifica-se nos autos parecer de avaliação do imóvel pela Superintendência de Desenvolvimento 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 Débitos Trabalhista; **Certidão positiva do Estado do Pará de natureza tributária**. Certidão Positiva com efeitos Negativos de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Natureza Não Tributaria; Certidão Negativa de Débitos Gerais. Dívida Ativa e Tributos Municipais. **No entanto, torna-se necessário, antes da celebração do contrato, regularizar as dívidas positivas, bem como, a atualização da Certidão relativa à Dívida Ativa e Tributos Municipais, bem como de qualquer outra que se encontre vencida.**

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, o prazo, o preço e as condições de pagamento, a origem dos recursos, as obrigações do locador e do locatário, as penalidades e a eleição do Foro competente para dirimir as controvérsias decorrentes da execução do contrato.



Ante o exposto, **cumpridas das recomendações acima elencadas, OPINO** pelo prosseguimento do procedimento de **Dispensa de Licitação nº 037/2020-CEL/SEVOP/PMM** referente ao **Processo nº 16.541/2020-/PMM**, cujo objeto é a locação de imóvel na Zona Urbana para Funcionamento do **EMEF CISNE BRANCO**, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, no valor mensal de R\$ 3.990,00 (três mil novecentos e noventa 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, 17 de dezembro de 2020.

**Lucas Rodrigues Carvalho Araújo**  
Procurador Municipal

**Portaria nº 5825/2020-GP**

Absolon Mateus de Sousa Santos  
Procurador Geral do Município  
Port. nº 002/2017 GP  
DAB 11408