



ESTADO DO PARÁ  
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE- SEMA  
CNPJ: 29.128.976.0001/26



|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Formação:     | Ensinos Superior                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Cargo/Função: | Agente Administrativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| a)            | Os Fiscais ficarão responsáveis pelo recebimento, verificação da qualidade do imóvel, Datar e Atestar, assim como <b>avisar com 30 (trinta) dias</b> de antecedência do termino do contrato ao(a) Secretário (o), para que o(a) mesmo(a) tome as devidas providências em relação à vigência do contrato.                                                                                                                       |
| b)            | A fiscalização, da contratação será exercida pelo(s) Fiscal(is), indicado(s) no Referido Termo de referência ao qual competirá: Receber e Verificar a qualidade do do imóvel, Datar, Atestar, Vigência do Contrato e dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração;                                                                                                 |
| c)            | O(s) Fiscal(is) da Contratante deverá ter a experiência necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato;                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| d)            | A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993; |
| e)            | O(s) fiscal(is) do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando hora, dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou falhas observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;                                       |

#### 4 – Das Justificativas:

##### 4.1. Da Contratação:

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, com a intenção de melhor adequar espaço pretende fazer locação de um imóvel, tendo em vista também que o município não possui imóveis próprios suficientes para atender todos os seus órgão, o imóvel encontrado a disposição para locação atende perfeitamente às necessidades dos serviços desenvolvidos pela mesma, em virtude de suas instalações, espaço e localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação.

A contratação em destaque, se pauta no inciso X, do art. 24, da lei nº 8.666/93 e alterações posteriores, que estabelece,

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a 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;





ESTADO DO PARÁ  
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE- SEMA  
CNPJ: 29.128.976.0001/26



A despeito desta assertiva, o TCU já se manifestou:

“Proceda, quando da realização de licitação, dispensa ou inexigibilidade, à consulta de preços correntes no mercado, ou fixados por órgão oficial competente ou, ainda, constantes do sistema de registro de preços, em cumprimento ao disposto no art. 26, parágrafo único, inciso III, e art. 43, inciso IV, da Lei 8.666/1993, os quais devem ser anexados ao procedimento licitatório (...).” Acórdão 1705/2003 Plenário.

Também quanto ao assunto leciona Marçal Justen Filho, em sua obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221, que:

A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável a competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público.

A dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, resulta da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, como acima mencionado, que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Prossegue Marçal Justen Filho, em sua obra já citada, pág. 240, lecionando que a contratação depende de três requisitos, in verbis:

- a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico;
- c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado

É imperativo informar que a Lei nº 8.245/91 prevê normas específicas para as locações de imóveis utilizados pela Administração Pública, por essa razão a Lei do Inquilinato que rege-se pelo direito privado prevalece o entendimento de que a relação jurídica locatícia entre o particular e a Administração Pública é contrato da administração (e não contrato administrativo), ou seja, a Administração Pública atua como se um particular fosse, aplicando-se, na essência o regime de direito público, porém em relação à vigência rege-se pelo direito privado. Por essa razão o prazo da vigência do contrato de locação em que a administração pública é locatária, rege-se pelo art. 51, da Lei nº 8.245/91, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inciso II do art. 57 da Lei nº 8.666/93.

A Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro já consolidou o entendimento por meio do Enunciado 22: *"Os contratos de locação de imóveis, nos quais a Administração Pública figure como locatária, podem ser prorrogados por prazo indeterminado, nos termos do art. 56, parágrafo único, da lei 8.245/1991"* (GRIFO NOSSO).

No mesmo sentido semelhante, a Advocacia Geral da União, por meio da Orientação Normativa nº 6/2009, também possui posição sedimentada sobre o tema: *"A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da lei 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inciso II do art. 57, da lei 8.666, de 1993"*. <https://www.migalhas.com.br/depeso/354447/contrato-de-locacao-com-a-administracao-publica>



ESTADO DO PARÁ  
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE- SEMA  
CNPJ: 29.128.976.0001/26



Válido ressaltar que a Lei do Inquilinato determina que os contratos de locação, podem ter vigência por prazo superior a dez anos, vejamos: **Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos(grifo nosso).**

A Unidade Administrativa/SEMA, pretende firmar locação do imóvel que melhor atende ao desenvolvimento das atividades, que se mostrou suficiente para os objetivos almejados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, uma vez que possui uma área de 119,35 m², edificado em estrutura de concreto em bom estado de conservação. No entanto tendo necessidade de algumas adequações em divisórias e cobertura de acordo com o laudo de avaliação, prontamente atendido pelo locador.

E, conforme decisão já consolidada do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina, in verbis:

*Nada obsta que o Poder Público efetue locação de imóvel com pessoa jurídica e/ou física, utilizando-se da figura da dispensa de licitação, na forma como dispõe o artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93; e com fundamento no artigo 62, § 3º, inciso I, da Lei das Licitações, a restrição imposta à renovação de contratos por força do disposto no artigo 57 não é aplicável na locação de imóveis. (Processo n. TC 0016901/32, SEÇÃO 14/03/1994. TCE/SC.)*

Marçal Justem Filho leciona que:

*"A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares". (JUSTEN FILHO, Marçal. (Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 8ed. São Paulo: Dialética, 2000.p.252)*

#### 4.2. Da escolha do Imóvel:

A escolha do imóvel recai em função das seguintes razões:

- a) localização em zona urbana do município de Óbidos-PA, sendo uma via de fácil acesso, aos usuários e servidores;
- b) Ambiência física adequada e que supre a demanda dos serviços desenvolvidos na Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- c) Aprovação com recomendações, por meio do Laudo de Avaliação Predial;
- f) O valor a ser contratado configurar-se o menor apresentado nas pesquisas e encontrar-