



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL**



PARECER JURÍDICO

Procedência: **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL**

Interessado: **ANTONIO RAFAEL RABELO LIMA – CPF : 750.409.482-04**

Objeto: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL O QUAL SE DESTINA AO FUNCIONAMENTO DA ESCOLA DE MÚSICA ISAIAS CUNHA DE OLIVEIRA, NESTA CIDADE DE VISEU/PA.**

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO.
LICITAÇÕES E CONTRATOS. PARECER PELA
ANÁLISE DOS PROCEDIMENTOS
NECESSÁRIOS À REGULAR FORMALIZAÇÃO
DO PROCESSO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

I. DO CONTEÚDO DA CONSULTA

Consulta formulada através do Ofício nº 218/2021-GS/SEMAS/PMV, oriundo da Secretária Municipal de Assistência Social, para esta Procuradoria proceder conforme a legislação vigente os procedimentos necessários à regular formalização de processo cabível para locação do imóvel em epígrafe.

É o que basta relatar.

Passo a opinar.

II. DA COMPETÊNCIA DA PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL

Preliminarmente, cumpre destacar que compete a essa procuradoria, única e exclusivamente, prestar consultoria, sendo este parecer meramente opinativo, sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos a conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira, salvo hipóteses teratológicas.

O art. 38, inc. VI da Lei nº 8.666/93 prevê que o processo administrativo de contratação pública deve ser instruído, entres outros documentos, com “pareceres técnicos ou jurídicos emitidos sobre a licitação, dispensa ou inexigibilidade”. O parágrafo único desse mesmo dispositivo estabelece, ainda, que “as minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração”.

A necessidade de análise jurídica nos procedimentos administrativos licitatórios está prevista ainda nas Resoluções nº 11.535/2014 e nº 11.832/2015, alteradas pelas Resoluções nº 29/2017 e nº 43/2017 do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará.

HP



III. DA ANÁLISE DO PROCESSO

III.1. RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada através do Ofício nº 218/2021-GS/SEMAD/PMV, oriundo da Secretária Municipal de Assistência Social, para esta Procuradoria proceder conforme a legislação vigente os procedimentos necessários à regular formalização de processo cabível para contratação dos serviços.

Esta Procuradoria Jurídica Municipal averiguando a legalidade e atendimento dos critérios exigidos para a realização da despesa, destaca a possibilidade de formalização através de procedimento de Dispensa de Licitação com base no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

A pretensa dispensa de licitação, tem como objeto a locação de um Imóvel, situado na Rua Maria Oliveira, nº 25, Bairro Centro, para funcionamento da Escola de Musica Isaias Cunha de Oliveira, em atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, para o ano de 2021.

Justifica-se a locação do referido bem particular através de Dispensa de Licitação, visto que o mesmo atende as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, quanto ao funcionamento da Escola de Musica Isaias Cunha de Oliveira, neste Município de Viseu/PA.

O Município de Viseu não possui outros imóveis disponíveis para este fim, nem verbas disponíveis para aquisição e compra de imóvel nesta localidade, assim sendo, buscou-se um prédio vocacionado para tal intuito, tendo este uma ótima localização, isto é, o que facilita o acesso dos alunos, servidores e demais técnicos necessários ao atendimento das demandas.

Conforme parecer e laudo emitidos pela Secretaria Municipal de Obras, o preço está compatível com os valores cobrados pelos demais imóveis da região.

III.2. DA ANÁLISE DA ESCOLHA DA MODALIDADE

Prefacialmente, impende consignar que a Constituição da República, dita cidadã, em seu art. 37, inciso XXI, dispõe sobre a obrigatoriedade de a Administração Pública licitar, ressalvados os casos legais em que a lei preveja as situações de dispensa e inexigibilidade, que constituem as hipóteses de contratação direta, litteris:

CF, Art. 37 – (...)

Omissis

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Portanto, a licitação pública, pode ser definida como o meio através do qual a Administração Pública contrata, garantindo o cumprimento dos princípios constitucionais da





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL



legalidade, isonomia, moralidade, impessoalidade, dentre outros, buscando, ainda, a seleção da proposta mais vantajosa, nos termos da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1.993 (Lei de Licitações e Contratos), *in verbis*:

Art. 3º A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional, e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

A licitação é, portanto, nada mais que um torneio no qual vários interessados em contratar com a Administração Pública disputam entre si a oportunidade de negócio oferecida pela Administração. Em que pese o teor do regramento geral do acima citado dispositivo constitucional, e que em razão dessa natureza deve ser observado com rigor, tal princípio por óbvio, admite exceções.

Professara o saudoso Diógenes Gasparini (GASPARINI, Diogenes. Direito administrativo. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 471) que:

"(...) a licitação pode ser conceituada como o procedimento administrativo através do qual a pessoa a isso juridicamente obrigada seleciona, em razão de critérios objetivos previamente estabelecidos, de interessados que tenham atendido à sua convocação, a proposta mais vantajosa para o contrato ou ato de seu interesse (...)."

O Eminent administrador pátrio Ivan Barbosa Rigolin (RIGOLIN, Ivan Barbosa. Manual prático das licitações. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 24.), ensina que:

"(...) Licitação não é apenas um ato, mas todo um complexo procedimento administrativo através do qual a Administração elege, entre várias possíveis, a proposta mais vantajosa a seu interesse – que é sempre o interesse público –, com vista a algum contrato, em geral de aquisição de material ou de serviço, que pretenda celebrar (...)."

A seu turno, Celso Antônio Bandeira de Melo (MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de Direito Administrativo. 4.ed. São Paulo:Malheiros, 1993. p. 243.), leciona que:

"(...) Licitação é o procedimento administrativo pelo qual uma pessoa governamental, pretendendo alienar, adquirir ou locar bens, realizar obras ou serviços, segundo condições por ela estipuladas previamente, convoca interessados na apresentação de propostas, a fim de selecionar a que se revele mais conveniente em função de parâmetros antecipadamente estabelecidos e divulgados (...)."

Portanto, o procedimento licitatório visa garantir a boa-fé das contratações entre a Administração Pública e particulares.

Entretanto, vez ou outra uma dada situação fática poderá revelar que o instituto da licitação surge como meio inadequado para a consecução das necessidades do interesse público que ele mesmo visava atender. É o que ocorre, por exemplo, nos casos de situação calamitosa ou emergencial em que a demora natural do burocrático procedimento licitatório impede o



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL



afastamento de dano irreparável ou de difícil reparação para a administração com o adiamento da providência.

De outra sorte, a licitação poderia se afigurar impertinente, como nos casos de credenciamento, em que ao invés de desejar selecionar uma proposta (a mais vantajosa) a Administração pretenda selecionar todas que forem consideradas aptas. Nas contratações de diminuto valor, raramente o eventual benefício econômico da disputa compensa o custo do processo administrativo.

Em outros casos ainda, a licitação pública poderia mesmo se revelar absolutamente inócua, como ocorre nos casos das contratações realizadas com fornecedores de produtos ou prestadores de serviço exclusivo. Afinal, na medida em que inexistam competidores, submeter a oportunidade de contratação a um torneio – que pressupõe a existência de pluralidade de contendores – seria totalmente inútil.

De nada adiantaria a Administração arcar com o custo do processo administrativo, movimentar um enorme aparelhamento da máquina estatal, despender tempo, adiando a solução para a necessidade de interesse público surgida, se, no dia, hora e local designado para a disputa, somente aquele (porquanto exclusivo, único existente), se apresentaria munido da proposta e documentos de habilitação.

Neste viés, não por outro motivo, vez que a Administração Pública não atua *contra legem* ou *praeter legem*, mas, sim, *secundum legem*, o Constituinte, reconhecendo que não será em todos os casos o torneio licitatório útil ao desiderato a que se destina, fez inaugurar o texto constitucional supramencionado com a expressão “Ressalvados os casos especificados na legislação...”, admitindo, pois, a existência de excepcionalidades casuísticas, atribuindo competência para que a norma infraconstitucional pudesse discorrer sobre as possíveis hipóteses nas quais seria aceitável o afastamento do dever legal de licitar.

Pode-se afirmar que a inviabilidade de licitação é uma consequência que pode ser produzida por diferentes causas as quais consistem nas diversas hipóteses de ausências de pressupostos necessários à licitação.

Assim, são previstas na Lei Geral das Licitações e Contratos Administrativos, em seus arts. 24 e 25, as situações em que o agente público poderá deixar de promover o prélio licitatório (dispensa/inexigibilidade), realizando contratação por indicação direta da pessoa do contratado, estabelecendo ainda as condições e requisitos a cada caso para fazê-lo.

Basicamente, a diferença entre as situações de dispensa e de inexigibilidade reside no fato de que, na primeira, haveria a possibilidade de competição entre possíveis interessados, o que torna possível a realização de licitação. Na segunda, na inexigibilidade, ao contrário, não haveria competição, isso porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração: a licitação é, portanto, inviável.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL



Como antedito, casos haverá em que o superior interesse público não será atingido pela realização do torneio licitatório, pois, como se demonstrou, a licitação poderá se afigurar desnecessária, inócua, impertinente ou mesmo danosa para a Administração. Quando tal se verifica, competirá ao agente buscar nas exceções ao dever geral de licitar, em qual delas se acomoda a situação fática a ser tratada para balizar a adjudicação direta do objeto pretendido.

A respeito da possibilidade de dispensa de licitação emergencial, impende transcrever o que dispõe o art. 24, X, da Lei n. 8.666/93, segundo o qual é dispensável a licitação quando não acudirem interessados:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a 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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994);

Doutrinadores de peso entendem que a hipótese de dispensa prevista no art. 24, X, nada mais é que hipótese de inexigibilidade travestida de dispensa. Segundo Luiz Gustavo Herbster (HERBSTER, Luís Gustavo Montezuma. Compra e locação de imóvel pela Administração: inexigibilidade e dispensa. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 18, n. 3638, 17 jun. 2013. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/24735>>), a razão de ser desse pensamento está na interpretação literal da expressão: "cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha". Assim, para prestigiados doutrinadores a aplicação do precitado dispositivo está atrelada necessariamente a existência de apenas um imóvel na localidade apto a atender as necessidades de instalação e localização da administração.

Nessa linha, é a doutrina do Ilustre Jorge Ulisses Jacoby (FERNANDES, Jorge Ulisses Jacoby. Contratação Direta Sem Licitação, 9ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2011, p. 378):

Trata-se, em verdade, de hipóteses de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competição. Nesse caso, se tão-somente um imóvel é que atende às necessidades, não haverá licitação, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável.

Logo, em interpretação contrária, para a locação de imóvel pela Administração Pública é necessária a abertura de procedimento licitatório sempre que haja mais de um imóvel que preencha os requisitos estabelecidos pela administração. Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União:

10. O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação para a 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.

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL



signalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Torres Pereira Júnior a respeito desse comando legal:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, pag. 250).

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277).

(Acórdão nº 444/2008, Plenário, rel. Min. Ubiratan Aguiar)

Transcrevem-se as lições doutrinárias pertinentes ao tema, veja-se:

Quando a Administração Pública pretende adquirir ou alugar imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, pode dispensar a licitação e contratar diretamente com o vendedor ou locador (art. 24, X).

Não é totalmente livre, entretanto, este tipo de ajuste. Exige o Estatuto que o imóvel a ser adquirido ou alugado seja realmente indispensável à Administração, em razão das necessidades de instalação e localização. A dispensa de licitação é razoável no caso: há situações em que, apesar de haver outras ofertas, apenas um imóvel atende realmente aos anseios administrativos. (...)

Por outro lado, deve a Administração providenciar a avaliação prévia do imóvel, pois que não será legítimo o ajuste se o preço da compra ou do aluguel for incompatível com as condições normais de mercado. (CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de direito Administrativo. Lumen Júris: Rio de Janeiro, 19ª edição, 2008, p. 310.)

A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob tutela estatal 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(...)

Há hipóteses em que dois (ou mais) imóveis atendem aos reclamos da Administração.

Ainda que os imóveis sejam infungíveis entre si, surgirão como intercambiáveis tendo em vista a necessidade e o interesse da Administração Pública. Qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nesses supostos, a questão muda de figura e a licitação se impõe. Estarão presentes os pressupostos da competição. (JUSTEN FILHO, Marçal. Ob. cit., p. 300.)

Marçal Justen Filho diz que para a contratação sem licitação, na hipótese do art. 24, X, da Lei 8.666/93, devem estar presentes os seguintes requisitos: Adequação de um determinado imóvel para atendimento das necessidades estatais; Necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas (Inexistência de outros imóveis);



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL



Necessária, aqui, a demonstração de que o imóvel escolhido para a contratação direta é o único que atende as finalidades precípuas do Poder Público, justificando, para tanto, a necessidade de um determinado imóvel para a satisfação das necessidades estatais, resultando na impossibilidade de o interesse estatal ser satisfeito por outro, que não aquele selecionado pela administração, ante características específicas e inconfundíveis, decorrentes da impossibilidade de se dar outro bem que contemplasse as peculiaridades requeridas pela administração.

Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.

Não basta que os servidores realizem pesquisa de preços de imóveis similares na região pretendida ou consultas a publicações técnicas nesse sentido, por exemplo. É preciso requerer a avaliação prévia por profissional competente, na forma da regulamentação respectiva.

No caso da avaliação de bens, a normatização foi expedida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, por meio da NBR-14653.

Nos termos desta norma, para identificar o valor de mercado, o avaliador “conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.” (item 7.7.2)

Para tanto, a NBR apresenta uma série de fatores que devem ser sopesados e procedimentos metodológicos para determinar o valor de mercado.

Assim, a princípio, o laudo de avaliação emitido pelo profissional competente (Engenheiro Civil, Arquiteto ou outro que a Lei autorizar) é suficiente para confirmar o valor de mercado do bem. Mais que isso, é o instrumento adequado indicado pela Lei, para tanto.

Diante disso, e com base no princípio da legalidade, a Administração deverá se valer de laudo de avaliação confeccionado por profissional habilitado, na demonstração da compatibilidade dos preços com o valor de mercado.

III.3. A LEI N.º 8.245/91 E AS GARANTIAS QUE NÃO SE CHOCAM COM O REGIME JURÍDICO PÚBLICO.

Aborda-se as diferenças quanto à duração do contrato e das garantias oferecidas pelo locatário, pois a princípio, prevalecerá o que estabelece a legislação aplicável às locações civis, vez que tais cláusulas não foram expressamente referenciadas pelo §3º, do art. 62, da Lei nº 8.666/93, em que trata das cláusulas a serem aplicadas aos contratos regidos, predominantemente, pelo direito privado.

Apesar do art. 3º da Lei nº 8.245/91, estabelecer que o contrato de locação poderá ser firmado por qualquer prazo, com relação à Administração Pública, este prazo deverá estar



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL



vinculado à existência de interesse público, bem como aos demais princípios norteadores da Administração Pública, respeitados os prazos prescritos no art 57, inciso II da Lei nº 8.666/93.

Quanto às garantias contratuais, poderá ser exigido pelo locador uma das modalidades de garantia disposta nos arts. 37 e 38 da Lei nº 8.245/91, desde que não haja cumulatividade:

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras. (grifos do autor)

Diante das considerações acima, faz-se considerações acerca da forma mais comum, que é a caução em dinheiro, sendo que o parágrafo segundo define que o valor máximo permitido da caução em dinheiro será de até três vezes o valor do aluguel.

Por regra, o valor da caução deverá ser depositada pelo inquilino em uma conta poupança conjunta, não solidária, no nome do inquilino e do proprietário. Ao final do aluguel esse dinheiro, junto com a correção da poupança, deve ser devolvido ao inquilino.

O dinheiro só poderá ser retirado da conta poupança em 4 situações: a) o inquilino pode retirar o dinheiro se houver aprovação por escrito do proprietário; b) o proprietário pode retirar o dinheiro se houver aprovação por escrito do inquilino; c) o inquilino pode retirar tendo um comprovante de quitação das obrigações emitido pelo proprietário. Ou seja, ao encerrar o contrato de aluguel, gera-se um comprovante de que não há nenhuma dívida. Além disso, comprovante de que o imóvel foi devolvido no mesmo estado em que foi entregue. Estando tudo isso correto e comprovado, o dinheiro poderá ser retirado; d) o proprietário e o inquilino podem retirar o dinheiro mediante ação judicial.

Depreende-se ainda que o valor da caução não pode ser repassado diretamente ao proprietário, nem ser depositado em conta própria do mesmo, pois tal ato configuraria abuso de direito, bem como que o valor passaria a integrar o patrimônio do locador, fato que descaracterizaria a natureza de garantia e passaria a caracterizar um adiantamento.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL



Respeitados os entendimentos contrários, a liberação da retirada da caução pelo poder público ao locatário só poder ser realizada mediante manifestação justificada por razão de relevante interesse público.

III.4. PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS PARA A REALIZAÇÃO DAS DESPESAS

A declaração de disponibilidade orçamentária com a respectiva indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica da despesa é uma imposição legal (Lei 8.429, de 1992, art. 10, IX, e arts. 38 e 55 da Lei nº 8.666, de 1993).

A autoridade competente deve declarar a disponibilidade orçamentária para fazer frente às despesas geradas pela contratação, nos termos do artigo 7º, § 2º, III, da Lei nº 8.666/1993, e dos artigos 15 e 16, da Lei Complementar nº 101/2000.

III.5. DA ANÁLISE DA MINUTA DO CONTRATO

Passamos à análise dos elementos abordados na minuta do contrato e sua concordância com as imposições do art. 55 da Lei de Licitações, obrigando a abordagem das seguintes cláusulas, podendo estas ser suprimidas ou acrescidas, conforme o caso:

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

- I - o objeto e seus elementos característicos;
- II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;
- III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;
- IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;
- V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;
- VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;
- VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;
- VIII - os casos de rescisão;
- IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;
- X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;
- XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;
- XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Diante do exposto, recomenda-se a utilização da minuta do contrato em anexo, pois esta observa os requisitos mínimos exigidos pelo art. 55 da Lei de Licitações, tendo em vista que contém todas as cláusulas pertinentes a esta contratação, não sendo necessária nenhuma correção.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL



IV. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, esta Procuradoria Jurídica Municipal manifesta-se **FAVORAVELMENTE** à instrução dos autos objetivando a contratação direta do aludido imóvel, mediante dispensa de licitação lastreada no art. 24, X, da Lei n. 8.666/93, conforme a necessidade da Prefeitura Municipal de Viseu.

No mais, considerando a documentação constantes nos autos, bem como levando-se em consideração a segurança do negócio jurídico, vez que a Administração Pública não atua *contra legem* ou *praeter legem*, mas, sim, *secundum legem*, esta Procuradoria Jurídica Municipal, orienta que as secretarias diligenciem junto aos proprietários acerca dos documentos faltantes, no prazo de 90 dias, sob pena de indeferimento do processo, caso não seja observado.

Não obstante e a título de orientação resumida, e sem prejuízo de tudo quanto foi dito ao longo deste parecer e que deve ser observado, indica-se objetivamente os procedimentos básicos para tal desiderato, sem prejuízo dos ditames legais, para efeito da regularidade da instrução processual, na forma a seguir:

a) A dispensa de licitação deve ser formalizada por meio de Processo Administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, nos termos do Art. 38, caput, da Lei nº 8.666/93;

b) A autorização exarada pela autoridade competente deve-se proceder em conformidade com a exigência legal do art. 7º, §1º, da Lei 8.666/93;

c) A elaboração do Termo de Referência pelo interessado, deve proceder a indicação do objeto de forma concisa e precisa, além da devida justificativa da contratação, bem como que o imóvel possui os requisitos que caracterizam o imóvel como apto a atender as necessidades da administração, nos termos do art. 7º, §2º, inciso I da Lei nº 8.666/93;

d) Pesquisa de Mercado com apresentação do Mapa Comparativo e/ou Laudo emitido por Engenheiro/Arquiteto, deverá ser realizada pelo Setor de Compras, nos termos do art. 7º, §2º, inciso II da Lei nº 8.666/93, NBR-14653;

e) As despesas geradas pelo objeto em epígrafe, devem encontrar previsão na Lei Municipal nº 532/2020 – Lei Orçamentária Anual para o ano de 2021, e têm sua importância na manutenção de serviços necessários ao atendimento à população, atendendo assim o princípio finalístico da supremacia do interesse público, nos termos do art. 7º, §2º, inciso III da Lei nº 8.666/93;

f) O Processo Administrativo deve ser devidamente autuado e conduzido pela Comissão Permanente de Licitação de Viseu/PA.

g) Formalização do ajuste e Publicação no D.O.U; D.O.E e no Portal dos Jurisdicionados do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará – TCM/PA.

h) Envio ao Controle Interno Municipal para emissão de Parecer.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL



Eis o parecer, salvo melhor juízo¹.

Viseu/PA, 08 de março de 2021.


EVA VIVIANE DE N. CIRINO
Assessora Jurídica Municipal
Portaria nº 001/2021
OAB/PA nº 23.868

ANEXO – MINUTA DO CONTRATO

MINUTA DO CONTRATO Nº 0xx/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE VISEU/PA E DO OUTRO LADO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

O MUNICÍPIO DE VISEU - Estado do Pará, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Doutor Lauro Sodré, s/n, bairro Centro, Viseu/PA, inscrito no CNPJ Nº. 04.873.618/0001-17, neste ato representado pelo seu Secretário Municipal de Administração, Senhor xxxxxxxxxxxx, brasileiro, estado civil xxxxxxxx, portador da cédula de identidade RG nº. xxxxxxxxxxxx PC/PA, devidamente inscrito no CPF/MF sob o Nº. xxxxxxxxxxxx, doravante denominado simplesmente LOCATÁRIO, e do outro lado a xxxxxxxxxxxx, com endereço na xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, bairro xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx/PA, neste ato representado pela Sra. xxxxxxxxxxxx, brasileira, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, CPF: xxxxxxxxxxxx, RG: xxxxxxxxxxxx, residente e domiciliada xxxxxxxxxxxx. CEP xxxxxxxxxxxx, Telefones (91) xxxxxxxxxxxx; doravante denominada simplesmente LOCADORA, resolvem celebrar o presente Contrato de locação de imóvel, oriundo

¹ (MS 24631, Relator(a): Min. JOAQUIM BARBOSA, Tribunal Pleno, julgado em 09/08/2007, DJe-018 DIVULG 3101- 2008 PUBLIC 01-02-2008 EMENT VOL-02305-02 PP-00276 RTJ VOL-00204-01 PP-00250)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL



da Dispensa nº xxx/2020, que reger-se-á pela Lei Federal 8.666/93 e suas alterações, pela Lei 8.245/91 e pelas Cláusulas seguintes:

1.0 – CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 – O presente objetiva a locação de um Imóvel, situado na Rua Maria Oliveira, nº 25, Bairro Centro, para funcionamento da Escola de Musica Isaias Cunha de Oliveira, em atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, para o ano de 2021.

2.0 – CLAUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1 – Justifica-se a locação do referido bem particular através de Dispensa de Licitação, visto o mesmo atender as necessidades da Assistência Social quanto ao funcionamento da Escola de Musica Isaias Cunha de Oliveira, na cidade de Viseu/PA.

2.2 – Município de Viseu não possui outros imóveis disponíveis para este fim, nem verbas disponíveis para aquisição e construção de escritório nesta localidade, assim sendo, buscou-se um prédio comercial vocacionado para tal intuito, tendo este uma ótima localização, isto é, o que facilita o acesso a população, servidores e demais técnicos necessários ao atendimento das demandas.

2.3 – Conforme parecer da Secretaria Municipal de Obras, o preço está compatível com os valores cobrados pelos demais imóveis da região.

2.4 – A presente contratação prescinde de licitação na modalidade dispensa de Licitação nº xxx/xxx, visto que encontra fundamento no inciso X, art. 24, Lei 8.666/93.

3.0 – CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1 - Receberá a LOCADORA pela locação do imóvel, citados na Cláusula Primeira, a importância global de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), estando incluso no preço o pagamento de distribuição de água, IPTU e da taxa de condomínio, proporcional à área útil de da sala e atualmente fixada em R\$ xxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

3.2 – O valor será dividido em 10 (dez) parcelas mensais proporcionais à utilização do imóvel, sendo o Valor de R\$ xxxxxx(xxxx);

3.3 – O pagamento será mensal, sendo realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente após a locação do imóvel.

3.4 – O valor do contrato é fixo e irrevogável pelo seu prazo inicial, salvo por motivos de alteração na legislação econômica do país, que autorize a correção nos contratos com a administração pública.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL



3.5 – O pagamento se dará através de transferência para Banco xxxxxxxxxxxx, agência xxxxxxxx, conta corrente xxxxxxxx, CNPJ xxxxxxxxxxxx, titular xxxxxxxxxxxx, cujo comprovante será considerado como próprio recibo de quitação do pagamento.

4.0 – CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA E PRAZO

4.1 – O prazo do presente contrato será de 11 (onze) meses, a contar da data da assinatura deste instrumento, podendo ser prorrogável no interesse das partes até o máximo previsto em Lei, respeitado o limite previsto no art. 57, II da Lei nº 8.666/93.

4.2 – No término ou interrupção do Contrato, a Locatária obriga-se a restituir o imóvel completamente desocupado, no mesmo estado em que recebeu, independente de notificação de qualquer espécie ou outra medida judicial.

4.4 – Na hipótese de ser a Locadora obrigada a efetuar no imóvel, após sua devolução pela Locatária, qualquer reforma ou restauração, a Locatária responderá por todas as despesas havidas, sendo dispensadas apenas aquelas decorrentes do uso e desgaste natural do imóvel.

5.0 – CLAUSULA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1 - As despesas decorrentes da execução do objeto do contrato correrão a cargo da seguinte dotação orçamentária:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

6.0 – CLAUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1 - Além das obrigações resultantes da observância da Lei 8.666/93 são obrigações da LOCADORA:

6.1.1 – A Locadora é obrigada a entregar o imóvel inteiramente desocupado em perfeitas condições na assinatura do contrato;

6.1.2 - Comunicar imediatamente e por escrito a Administração Municipal, através do respectivo fiscal do contrato, qualquer anormalidade verificada, inclusive de ordem funcional, para que sejam adotadas as providências de regularização necessárias;

6.2 - Além das obrigações resultantes da observância da Lei 8.666/93, são obrigações da(o) LOCATÁRIA(O):

6.2.1 - Efetuar os pagamentos pela locação do imóvel, conforme o disposto no Item 3;

6.2.2 - Manter a conservação do Imóvel durante a locação reparando qualquer dano que a ele seja causado em face de mau uso;

6.2.3 - Com exceção das obras necessárias à completa segurança do prédio locado, todas as demais que se verificarem na vigência deste contrato correrão por conta do Locatário o qual se obriga pela boa conservação do imóvel.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL



6.2.4 - Ficam a cargo da Locatária todas as exigências dos Poderes Públicos às quais der causa obrigando-se, ainda, a não sublocar ou emprestar o imóvel no todo ou em parte, nem transferir este contrato sem autorização escrita da Locadora;

6.2.5 - Facultar a locadora à vistoria do imóvel sempre que este julgar necessária em qualquer dia útil, no horário das 8:00 as 17:00 horas;

7.0. – CLAUSULA SÉTIMA – DA CAUÇÃO (OPCIONAL)

7.1 – Como garantia prevista na Lei nº 8.245/91, art. 37, inciso I, será depositado o valor equivalente a 03 (três) meses de aluguel, pelo CONTRATANTE em uma conta poupança conjunta, não solidária, no nome do CONTRATANTE e do CONTRATADO. Ao final do contrato esse valor, junto com a correção da poupança, será devolvido ao CONTRATANTE.

7.2 – O Valor só poderá ser retirado da conta poupança em uma das quatro situações abaixo:

- a) o inquilino pode retirar o dinheiro se houver aprovação por escrito do proprietário;
- b) o proprietário pode retirar o dinheiro se houver aprovação por escrito do inquilino;
- c) o inquilino pode retirar tendo um comprovante de quitação das obrigações emitido pelo proprietário. Ou seja, ao encerrar o contrato de aluguel, gera-se um comprovante de que não há nenhuma dívida. Além disso, comprovante de que o imóvel foi devolvido no mesmo estado em que foi entregue. Estando tudo isso correto e comprovado, o dinheiro poderá ser retirado;
- d) o proprietário e o inquilino podem retirar o dinheiro mediante ação judicial.

8.0 – CLAUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO

8.1 - O presente instrumento poderá ser rescindido por iniciativa de qualquer uma das partes, mediante notificação de no mínimo 10 (dez) dias de antecedência.

8.1.1 - Constituem motivos para rescisão sem indenização:

8.1.2 – O descumprimento de qualquer das cláusulas deste Contrato;

8.1.3 – A subcontratação total ou parcial do seu objeto;

8.1.4 – O comprometimento reiterado de falta na sua execução;

8.1.5 – A decretação de falência ou insolvência civil;

8.1.6 – Razões de interesse público de alta relevância e amplo conhecimento, devidamente justificadas pela máxima autoridade da Administração e exarada no processo administrativo a que se refere o Contrato;

8.1.7 – Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada impeditiva da execução do contrato.

8.2 – É direito da Administração, em caso de rescisão administrativa, usar das prerrogativas do art. 77 da Lei 8.666/93.

9.0 - CLÁUSULA OITAVA – DA VINCULAÇÃO AO EDITAL DA LICITAÇÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL

Fis 31
Bund
Município

9.1 – O presente Contrato foi firmado com base nos artigos 54 e 55 da Lei nº 8.666/93 e na Dispensa de Licitação nº xxx/2021.

10.0 - CLÁUSULA NONA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL A ESTE CONTRATO E AOS CASOS OMISSOS

10.1 – As partes declaram-se sujeitas às disposições da Lei Federal 8.666/93 e todas as suas alterações e na Lei nº 8.245/91 (no que não conflitar), bem como aos casos omissos resultantes desta pactuação.

11.0 – CLAUSULA DÉCIMA – DAS SANÇÕES E PENALIDADES

11.1 – Nos termos do art. 86 da Lei n. 8.666/93, fica estipulado o percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor inadimplido, a título de multa de mora, por dia de atraso injustificado na locação do objeto desta dispensa, até o limite de 10% (dez por cento) do valor empenhado.

11.2 - Em caso de inexecução total ou parcial do pactuado, em razão do descumprimento de qualquer das condições avençadas, a locadora ficará sujeita às seguintes penalidades nos termos do art. 87 da Lei n. 8.666/93:

I - Advertência;

II - Multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato,

III – Suspensão temporária de participar de licitação e impedimento de contratar com a Administração por prazo não superior a 2 (dois) anos e,

IV - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

11.3 - As penalidades somente poderão ser relevadas ou atenuadas pela autoridade competente aplicando-se o Princípio da Proporcionalidade, em razão de circunstâncias fundamentados em fatos reais e comprovados, desde que formuladas por escrito e no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis da data em que for oficiada a pretensão da Administração no sentido da aplicação da pena.

11.4 - As multas de que trata este item, deverão ser recolhidas pelas adjudicatárias em conta corrente em agência bancária devidamente credenciada pelo município no prazo máximo de 05 (cinco) a contar da data da notificação, ou quando for o caso, cobrada judicialmente.

11.5 - As multas de que trata este item, serão descontadas do pagamento eventualmente devido pela Administração ou na impossibilidade de ser feito o desconto, recolhida pela adjudicatária em conta corrente em agência bancária devidamente credenciada pelo município no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da notificação, ou quando for o caso, cobrado judicialmente.

12.0 - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA PUBLICAÇÃO

12.1 - Dentro do prazo legal, contado de sua assinatura, o LOCATARIO providenciará a publicação de resumo deste Contrato na Imprensa Oficial do Estado, no Portal da Transparência da Prefeitura Municipal de Viseu/PA e do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL



13.0 – CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

12.1 - O Foro da Comarca de Viseu, Estado do Pará, é o competente para dirimir eventuais pendências acerca deste contrato, na forma da lei geral de licitações, art. 55, § 2º.

E por estarem devidamente acordados, declaram as partes contratantes aceitarem as disposições estabelecidas nas cláusulas deste instrumento, pelo que passam a assinar, na presença das testemunhas abaixo relacionadas, em três vias de mesmo teor e igual valor.

Viseu/PA, xxxx de xxxxxxxxxxxx de 2021.

Locadora: _____

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CNPJ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CPF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Locatária: _____

PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU

CNPJ 048736180001-17

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CPF/MF: xxxxxxxxxxxx