



## PARECER JURÍDICO

Procedência: **GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VISEU/PA**

Interessado: **ISAIAS JOSÉ SILVA DE OLIVEIRA NETO**

Objeto: **O presente objetiva a Locação de um Imóvel, sendo 01 (Uma) Sala Comercial, identificado por Sala 513, medindo 40 metros quadrados, localizada no 5º andar do edifício Parque Office, sito à Rod. Augusto Montenegro, 4300, Shopping Parque, Parque Verde, Belém-PA, CEP 66.635-110, para atender ao Gabinete do Prefeito Municipal, visando a instalação do Gabinete do Município de Viseu, na Capita do Estado do Pará, por um período de 12 (doze) meses, a começar do dia 01 de janeiro de 2021 e término no dia 31 de dezembro de 2021.**

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. PARECER EM DOCUMENTO, PELA ANÁLISE DOS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À REGULAR FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO CABÍVEL.

### **I. DO CONTEÚDO DA CONSULTA**

Consulta formulada através do Ofício nº 019/2021-GAB do Gabinete do Prefeito, para esta Procuradoria proceder conforme a legislação vigente os procedimentos necessários à regular formalização de processo cabível para contratação dos serviços.

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.



### III. DA ANÁLISE DO PROCESSO

#### III.1. RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada através do Ofício nº 019/2021 do Gabinete do Prefeito, 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 o presente objetiva a Locação de um Imóvel, sendo 01 (Uma) Sala Comercial, identificado por Sala 513, medindo 40 metros quadrados, localizada no 5º andar do edifício Parque Office, sito à Rod. Augusto Montenegro, 4300, Shopping Parque, Parque Verde, Belém-PA, CEP 66.635-110, para atender ao Gabinete do Prefeito Municipal, visando a instalação do Gabinete do Município de Viseu, na Capita do Estado do Pará, por um período de 12 (doze) meses, a começar do dia 01 de janeiro de 2021 e término no dia 31 de dezembro de 2021.

Justifica-se a locação do referido bem particular através de Dispensa de Licitação, visto o mesmo atender as necessidades da Administração quanto ao funcionamento do Escritório do Município de Viseu/PA, na cidade de Belém, Capital do Estado, para tratar de assuntos burocráticos, reuniões, viabilização de acordos e convênios junto às autoridades estatais e demais assuntos de interesse quer possam viabilizar a alocação de recursos para a melhoria das condições de vida da sociedade viseuense.

O 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 aos agentes políticos, servidores e demais técnicos necessários ao atendimento das demandas.

Conforme parecer da 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



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



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 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 (...)."



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



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 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.



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



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.

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



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



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 sinalizem 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 frustrate a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277).

12. No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração.

Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (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,



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



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);

Necessária, aqui, a demonstração de que o imóvel escolhido para a contratação direta é o único que atende as finalidades precípua 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 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. 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.

### IV. CONCLUSÃO

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

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 Gabinete do Prefeito, procedeu a indicação do objeto de forma concisa e precisa, além da devida justificativa da contratação, nos termos do art. 7º, §2º, inciso I da Lei nº 8.666/93; (já
- 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.





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



- h) Envio ao Controle Interno Municipal para emissão de Parecer.
- i) Após, retornem-se os autos para análise da minuta do contrato.

Eis o parecer, salvo melhor juízo<sup>1</sup>.

Viseu/PA, 08 de janeiro de 2021.

**BRUNO FRANCISCO CARDOSO**  
Procurador-Geral do Município de Viseu/PA  
OAB/PA nº 26.329  
Decreto nº 007/2021

<sup>1</sup> (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)



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL



# MINUTA DE CONTRATO





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO-CPL

**TERMO DE CONTRATO Nº xxxx/2021/CPL**

Termo de Contrato nº **xxx/2021/CPL** Ref.: Dispensa de Licitação nº XXX/2021-CPL- que celebram o Município de Viseu, através da Secretaria Municipal de Administração e a XXXXXXXXXXXXXXXX.

O MUNICIPIO DE VISEU, por intermédio da PREFEITURA MUNICIPAL, CNPJ Nº 04.873.618/0001-17, situada na Rua Dr. Lauro Sodré S/N – Centro, CEP: 68.620-000 cidade de Viseu/PA, representada legalmente pelo excelentíssimo Prefeito Municipal Sr. Isaias José Silva Oliveira Neto, portador do CPF 604.348.562-15 em Convivência com a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pessoa jurídica de Direito Público Interno, CNPJ nº 04.873.618/0001-17, com sede na Travessa Coronel Antônio Pedro, Nº 291, CEP: 68.620-000, cidade de Viseu/PA, neste ato representada pelo Secretário Municipal de Administração Srº. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, brasileiro, solteiro, funcionário público municipal, portador da Cédula de Identidade nº XXXXXXXXXXXXXXXX, e do CPF nºXXXXXXXXXXXXX doravante denominado simplesmente LOCATARIO, e a LOCADORA a Srª XXXXXXXXXXXXXXXX, CPF nº XXXXXXXXXXXXXXXX, Portadora da cédula de identidade nº XXXXXXXXXXXXXXXX, residente e domiciliada na Rua XXXXXXXXXXXXXXXX nº XXXXX, Bairro: XXXXXX, CEP: XXXXXXXX, Cidade: XXXXXX, Estado: Pará, Telefone: (XX) XXXX-XXXX, E, na presença de testemunhas abaixo nomeadas acordam em assinar o presente Contrato, decorrente da DISPENSA DE LICITAÇÃO nº XXXXXXXXXXXX/CPL, formulada com base no art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, e suas alterações, à legislação específica e normas regulamentares, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

- 1.1. Locação de Imóvel localizada no XXXXXXXXXXXXXXXX, Sala XXXXX, Sito à XXXXXXXXXXXXXXXX, Nº XXXXXXXXXXXXXXXX Bairro: XXXXXXXX, Cidade XXXXX, Estado do Pará, CEP: XXXXXXXX. Para sediar o XXXXXXXXXXXXXXXX.
- 1.2. Área total XXXXXXXXXXXX<sup>2</sup>, utilização de XXXX (XXXXX) Compartimentos.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA LICITAÇÃO E DO VALOR**

- 2.1. A presente contratação decorreu da Dispensa de Licitação nº 001/2021/CPL.
- 2.2. O valor Mensal é R\$ XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXX).
- 2.3. O valor global do presente Contrato é de R\$ XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

- 3.1. O imóvel ora locado destina-se a sediar o Gabinete do Município de Viseu, na Capital do Estado do Pará.
- 3.2. Havendo necessidade, o LOCATÁRIO poderá utilizar o imóvel locado para sediar outras atividades vinculadas à Administração Pública Municipal.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO-CPL



#### CLÁUSULA QUARTA-DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

4.1. A vigência do presente é de XX-XX-XXXX a XX/XX/XXXX. O LOCADOR deverá prestar os serviços de locação, no prazo estabelecido na Nota de Empenho e/ou Ordem de Serviço, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Administração.

4.2. O período da presente locação será de XX (XXXX) meses, contados da data da assinatura do presente contrato, podendo ser prorrogado por períodos iguais, até o máximo de 60 (sessenta) meses, conforme disposto no inciso II do artigo 57 da Lei Federal nº 8.666/1993.

4.3. A prorrogação da presente locação dar-se-á de forma espontânea, desde que não haja manifestação em contrário formalizada com antecedência de 30 (trinta) dias antes do final de cada período locativo.

#### CLÁUSULA QUINTA-DO PAGAMENTO

5.1. A Locatária pagará ao Locador, até o trigésimo dia útil em conta corrente, após nota de empenho, vedada a antecipação.

5.2. O pagamento far-se-á por meio de transferência bancária da titular.

5.3. A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente ao estabelecido na Lei nº 4.320/64 e alterações posteriores.

#### CLÁUSULA SEXTA- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E LOCATARIO

6.1. São obrigações do LOCADOR:

- a) Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado em bom estado de conservação e uso.
- b) Responder pelos vícios e/ou defeitos de construção havidos antes da data inicial da locação.
- c) Permitir ao LOCATÁRIO proceder às alterações e/ou adequações necessárias no imóvel locado, afim de que o mesmo atenda satisfatoriamente às finalidades da presente locação.
- d) Fornecer ao LOCATÁRIO os recibos das importâncias pagas.
- e) Dar ao LOCATÁRIO o direito de preferência para aquisição, mediante comunicação expressa, em caso de venda, promessa de venda ou dação em pagamento do imóvel locado.
- f) Responsabilizar-se pelo pagamento de impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o imóvel locado.

6.2. São obrigações do LOCATÁRIO:

- a) Pagar o valor da locação na forma avençada neste instrumento.
- b) Pagar os valores referentes ao consumo de água e energia elétrica.
- c) Manter o imóvel locado em bom estado de conservação e funcionalidade da mesma forma que o recebeu e, ao final da locação, assim o devolver.
- d) Permitir ao LOCADOR proceder vistorias periódicas no imóvel locado, desde que previamente comunicado.

#### CLÁUSULA SETIMA-DO REAJUSTE

7.1. O valor da locação mensal ora pactuado poderá ser reajustado monetariamente, usando-se como base a variação anual do IGP-M, desde que decorridos doze meses de sua contratação.

Ocorre que os índices de atualização monetária variam de acordo com a inflação. Portanto, em um cenário de deflação, o índice a ser aplicado será negativo.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO-CPL



PARAGRAFO ÚNICO: O valor do aluguel acordado será reajustado anualmente a contar da assinatura do contrato, cujo valor corresponderá à aplicação do indicador econômico IGP-M, desde que este possua valor positivo. Caso o indicador possua valor negativo na data do reajuste, manter-se-á inalterado o valor do aluguel.

#### **CLÁUSULA OITAVA-DA DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA**

8.1. As despesas decorrentes da contratação, objeto do presente CONTRATO, correrão à conta dos recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura exercício de XXXX:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

#### **CLÁUSULA NONA-DAS PENALIDADES**

9.1. As penalidades as quais fica sujeitam o LOCADOR, em caso de inadimplência, são as seguintes:

9.1. Advertência;

9.1.2. Multa;

9.1.2.1. A Cobrança de multa em caso de rescisão contratual antecipada, será ajustada entre as partes convençionem como será cobrada tal multa, que deverá ser aplicada proporcionalmente ao período que resta para o término do contrato.

9.1.3. O prazo para pagamento das multas será de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da intimação.

#### **CLÁUSULA DECIMA -DA RESCISÃO**

10.1. A inadimplência parcial ou total, por parte do LOCADOR, das cláusulas e condições estabelecidas no presente CONTRATO, assegurará à LOCATÁRIA o direito de dá-lo por rescindido, mediante notificação, através de ofício, entregue diretamente, com prova de recebimento, ficando a critério da LOCATÁRIA declarar rescindido o presente CONTRATO nos termos desta Cláusula e/ou aplicar as multas previstas neste CONTRATO e as demais penalidades previstas na Lei nº 8.666/93.

10.2 O presente CONTRATO poderá, ainda, ser rescindido por quaisquer dos motivos previstos no artigo 78 da Lei nº 8.666/93.

10.3. No caso de rescisão por razões de interesse público, a LOCATÁRIA enviará ao LOCADOR, aviso prévio, com antecedência de 10 (dez) dias.

10.4. A rescisão se dará de pleno direito, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos nos Incisos IX, X e XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666/93.

#### **CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA-DA FISCALIZAÇÃO**

11.1. Sem prejuízo da plena responsabilidade do LOCADOR, este contrato será fiscalizado pela LOCATÁRIA, mediante servidor designado pela Secretaria Municipal, designado Fiscal do Contrato.

#### **CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA-GESTOR DO CONTRATO**

12.1. DO GESTOR DO CONTRATO

12.2. O Gestor do presente contrato é o Secretário Municipal de Administração, ao qual competirá acompanhar, juntamente com o fiscal do contrato a execução do presente objeto contratual.

12.3. São atribuições do Gestor do contrato:

a) Verificar in loco, em visitas pontuais, o estado de conservação e manutenção do imóvel locado.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO-CPL



- b) Havendo necessidade, solicitar, a quem de direito, providências no sentido de reparar e/ou consertar problemas estruturais, elétricos, hidráulicos e de conservação física verificados no imóvel locado.
- c) Receber e conferir o respectivo recibo locativo, atestando ou não a veracidade dos dados informados e proceder a devida liquidação do mesmo, habilitando-o assim ao pagamento correspondente.
- d) Providenciar, quando houver interesse da Administração Municipal, os atos de prorrogação ou rescisão do presente contrato.

12.4. Para efeito deste contrato, entende-se por "liquidação" o procedimento administrativo de atestar formalmente que os serviços apresentados foram devidamente executados na forma contratada, cujo ato deverá ser lavrado através de declaração específica, aposta no respectivo recibo/nota fiscal e subscrita pelo Gestor do contrato.

12.5. As atribuições delegadas, nesta cláusula, ao Gestor do contrato, poderão ser subdelegadas, através de portaria, a outro servidor público, o qual ficará sob supervisão do Gestor antes nomeado. Sem prejuízo da plena responsabilidade do LOCADOR

#### CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA-BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

13.1 A LOCATÁRIA, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias necessárias à instalação do órgão visando o bem estar dos usuários.

13.2. O LOCATÁRIO não realizará quaisquer benfeitorias no imóvel sem a prévia concordância por escrito do LOCADOR, não possuindo direito à indenização ou retenção em razão das benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias introduzidas no imóvel.

Parágrafo Primeiro - Caso o LOCATÁRIO realize benfeitorias urgentes de obrigação do LOCADOR, o valor despendido será abatido no aluguel do mês seguinte, não possuindo, em qualquer hipótese, direito de retenção.

#### CLÁUSULA DECIMA QUARTA-DA PUBLICAÇÃO

14.1. Em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, o presente CONTRATO será publicado no Diário Oficial da União na forma de extrato.

#### CLÁUSULA DECIMA QUINTA-DO FORO

15.1. Fica eleito o foro de Viseu, para dirimir qualquer dúvida ou contestação oriunda direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em três vias de igual teor e forma, para igual distribuição, para que produza seus efeitos legais.

Viseu (PA), XX de XXXXXXXXX de XXXX.



ESTADO DO PARÁ  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
 COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO-CPL

XXXXXXXXXXXXX  
 CNPJ Nº XXXXXXXX  
 Locatário

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Secretário Municipal de Administração  
 CNPJ Nº XXXXXXXX  
 Locatário

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 CPF:XXXXXXXXXXXXX  
 RG: XXXXXXXXXXXXX  
 Locador

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_