



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

PARECER Nº 185_/2021/PROGEM

Interessado: Secretaria de Educação

Assunto: Contrato de Aluguel de Imóvel – Objeto: Locação de Imóvel situado na Rua Joaquim Felipe Santana nº 600, Tabatinga, Camaragibe-PE, para funcionamento da Creche Municipal Maria Brasil da Rocha.

EMENTA: Direito Administrativo. Contrato de Locação de Imóvel. Contrato – Objeto: locação do imóvel situado Rua Joaquim Felipe Santana nº 600, Tabatinga, Camaragibe-PE, para funcionamento da Creche Municipal Maria Brasil da Rocha.

1. Síntese fática

Trata-se de solicitação de parecer jurídico encaminhada a esta Procuradoria mediante o Memorando nº 316/2021/Secretaria de Educação, referente à possibilidade e legalidade da dispensa de licitação para o aluguel de imóvel situado à Rua Joaquim Felipe Santana nº 600, Tabatinga, Camaragibe-PE.

O processo veio acompanhado de:

- Cota nº 042/2021/PROGEM, fls. 01 – 03;
- Comprovante de Residência – Jaciene Freire de Assis Costa, fls. 04;
- Documento de Identificação – Ilegível, fls. 05;
- Declaração de Quitação Anual de Débitos – CELPE, Ano Base 2020, fls. 06;
- Declaração de Quitação Anual de Débitos – COMPESA, Ano Base 2020, fls. 07;
- Certidão Negativa de Débitos nº 59.288 – IPTU, válida até 10/09/2021, fls. 08;
- Carta de Aceitação da Proposta de Locação de Imóvel – Jaciene Freire de Assis Costa, fls. 09;
- Ofício nº 065/2021 Secretaria de Educação à Jaciene Freire de Assis – Proposta para Locação de Imóvel, fls. 10;
- Certidão de Óbito – Josefa Freire de Assis, fls. 11;
- Instrumento Particular de Promessa – Cessão de Débitos, fls. 12 – 19;
- Relatório Fotográfico, fls. 20 – 22;
- Parecer Técnico nº 37/2021, no valor de R\$ 3.797,00 (Três mil, setecentos e noventa e sete reais), fls. 23 – 24;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

- Registro de Imóveis, fls. 25;
- Escritura Pública de Compra e Venda – Adquirente Severino Pedro da Silva, fls. 26 – 29;
- Escritura Pública de Compra e Venda – Adquirente Gerson Rodrigues de Assis, fls. 30 – 34;
- Listagem Imóvel por CPF/CNPJ, fls. 35;
- Memorando nº 200/2021 Secretaria de Educação à COOTRIM – Solicitação de avaliação de imóvel; fls. 36;
- Justificativa, fls. 37;
- Memorando nº 271/2021 Secretaria de Educação à PROGEM – Solicitação de Parecer Jurídico, fls. 38 – 39;
- Minuta de Contrato, fls. 40 – 44;
- Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios, posição em 14/09/2021, fls. 45 – 50;
- Parecer Jurídico nº 66/2021, fls. 51 – 55;
- Memorando nº 316/2021 Secretaria de Educação à PROGEM – Solicitação de Parecer Jurídico, fls. 56.

Estimativa total para aluguel mensal estimada em R\$ 3.100,00 (Três mil e cem reais), com valor global de R\$ 37.200,00 (Trinta e sete mil e duzentos reais).

É o breve relatório.

2. Análise jurídica

Preliminarmente, insta salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, incumbe a esta Procuradoria prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

Cumpram-se, de proêmio, que o art. 55, da Lei 8.666/93, prevê que 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

Já o art. 24, da Lei nº 8666/93, prevê que:

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)

Em análise dos autos, verifica-se que o contrato de Locação de Imóvel a ser realizado por esta Administração Municipal e pela Sra. Jaciane Freire de Assis Costa, tem como objeto a locação de imóvel destinado ao atendimento precípuo da Administração cuja as necessidades de instalação e localização condicionam a escolha objetivando o funcionamento do Anexo CMEI Creche Judith Maria Brasil da Rocha, vinculada à Secretaria de Educação.

Outrossim, é possível verificar do artigo 4º a previsão de vigência por 12 meses a contar da data da assinatura do contrato e da possibilidade de prorrogação.

Pois bem. Mister evidenciar a sabedoria do inciso II do art. 57 da Lei Geral de Licitações e Contratos, que determina que a prestação de serviços a serem executados de forma contínua poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses, senão vejamos:

Art.57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:

II – à prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses;

Sabe-se, assim que os contratos cuja execução não operam de forma instantânea, mas de forma continuada, enquanto observados os preceitos administrativos basilares e mantidas as intenções tanto da Administração Pública quanto do contratado, sendo possível à subsunção aos preceitos elencados no artigo 57, autorizada estará a renovação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

No que tange à conceituação de Contrato de caráter continuado, o professor Marçal Justen Filho leciona:

(...) A continuidade do serviço retrata, na verdade, a permanência da necessidade pública a ser satisfeita. Ou seja, o dispositivo abrange os serviços destinados a atender as necessidades públicas permanentes, cujo atendimento não exaure prestação semelhante no futuro.

Com relação a Orientação Técnica CGM n° 001/2019, que dispõe sobre a formalização dos contratos de Locação de Imóveis celebrados pelo poder público Municipal, prevê em seu anexo, que:

1. Solicitação de autorização encaminhada à Secretaria de Administração pelo dirigente do órgão ou entidade, acompanhada de declaração emitida pela Secretaria de Administração atestando a inexistência de imóvel próprio do Município adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante; Apenas Ofício solicitando, sem a declaração emitida fl. 57;

2. Autorização do Prefeito (ou autoridade delegada);

3. Contratação por dispensa de licitação, justificativas que demonstrem que:

a. O imóvel atende finalidades precípua da Administração;

b. Os fatores "instalação" e "localização" são relevantes para escolha do imóvel;

c. O imóvel é o único capaz de satisfazer o interesse público e

d. O preço é compatível com os valores de mercado, mediante prévia avaliação;

4. Laudo de avaliação do imóvel, acompanhado de registro fotográfico;

5. Cópia da certidão de registro de imóvel, ou na real impossibilidade de juntada da certidão de registro de imóvel, cópia dos outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel, a ser avaliados no caso concreto;

6. Proposta do Locador quanto ao valor da locação;

7. Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

8. Certidão Negativa de débitos quanto a Taxa de Prevenção de Incêndios TPEI;

9. Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica (CELPE); ANO BASE 2020

10. Declaração Anual de quitação de débitos de água e esgoto (COMPESA); ANO BASE 2020;

DOCUMENTOS DO LOCADOR:

1. Se o locador for Pessoa Física:

a. Cópia da cédula de identidade e do CPF; ILEGÍVEL fls. 31 - 32

b. Cópia do comprovante de residência; ILEGÍVEL fl. 30

2. Se o locador for Pessoa Jurídica:

a. CNPJ e registro comercial, no caso de locador empresa individual;

b. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;

c. Inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil;

d. Certidão de Regularidade Fiscal com a Fazenda Municipal.

Com isso, no que tange à documentação supramencionada, registre-se que, **não foram acostados documentos que comprovem:**

A. A inexistência de imóvel próprio do Município adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante; existe apenas Ofício solicitando, sem a declaração emitida fl. 57;

B. Autorização do Prefeito (ou autoridade delegada);

C. Declaração de que o preço é compatível com os valores de mercado, mediante prévia avaliação;

D. Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica (CELPE) e Declaração Anual de quitação de débitos de água e esgoto (COMPESA), uma vez que as acostadas no processo são do ano de 2020;

E. Processo licitatório ou ato de dispensa de licitação, devidamente acompanhados do ato de homologação ou de ratificação (e suas respectivas publicações).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

3. Conclusão

Pelo exposto, restrito aos aspectos jurídicos-formais, opina-se pela possibilidade de celebração do Contrato Administrativo cujo objeto é o aluguel de imóvel para funcionamento da Creche Municipal Maria Brasil da Rocha desde que atendidas as seguintes ressalvas:

- A.** A inexistência de imóvel próprio do Município adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante; existe apenas Ofício solicitando, sem a declaração emitida fl. 57;
- B.** Autorização do Prefeito (ou autoridade delegada);
- C.** Declaração de que o preço é compatível com os valores de mercado, mediante prévia avaliação;
- D.** Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica (CELPE) e Declaração Anual de quitação de débitos de água e esgoto (COMPESA), uma vez que as acostadas no processo são do ano de 2020;
- E.** Processo licitatório ou ato de dispensa de licitação, devidamente acompanhados do ato de homologação ou de ratificação (e suas respectivas publicações).

É o parecer, salvo melhor juízo.

Camaragibe, 22 de setembro de 2021

Natalia F. de Menezes Maciel

Natalia Ferraz de Menezes Maciel
Procuradora do Município

Juliana Xavier

Juliana Rafaela Xavier Pereira
Procuradora do Município

