



MUNICÍPIO DE RONDOLÂNDIA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Joana Alves de Oliveira, s/n, Centro, Rondolândia, Mato Grosso.
Tel – Fax: 0xx - (66) 3542-1005 – CEP: 78.338-000.
juridico@rondolandia.mt.gov.br

PARECER Nº 011/GAB/PGM/21.

Proc. Adm. n. 148-SEMAS, DE 10/02/2021.

Assunto: Renovação do contrato de aluguel do imóvel onde está em funcionamento a Sede da Secretaria Municipal de Educação e Cultura de responsabilidade da SEMEC.

Apenso: Proc. Adm. n. 07/SEMEC, de 24/01/2019

Objeto: Locação de do imóvel para o da funcionamento a Sede Administrativa da Secretaria Municipal de Educação e cultura - (Exercício de 2019-2020)

ASSUNTO: *Parecer jurídico.*

DESTINO: GABINETE DO PREFEITO

1. Anoto, de início, que toda referência de folhas está relacionada aos autos do processo principal n. 148/2021-SEMAS.
2. Sem delongas, registro o processo foi encaminhado pelo sistema de protocolo geral eletrônico¹ na data de 04/05/2021, recebido as 7h50min de 11/05/2021 e o seu acervo físico entregue em mãos. Igualmente, que se encontra em apenso o proc. adm. 007/2019 relativo a contratação da locação do imóvel durante o exercício financeiro de 2019-2020.
3. No Departamento de Compras, o procedimento foi registrado no sistema administrativo de despesas *e-ticons* recebendo número 148/2021.
4. É o breve relatório.

¹ www.e-ticons.com.br/protocolo

5. A Secretária Municipal de Educação Sr^a Adriana Oliveira Barroso, através do Memo. 048/SEMEC, de 10/02/2021 (fl. 02) solicitou providências para a relocação do imóvel de que tratou o proc. adm. n. 07/2019, durante os exercícios financeiros de 2019-2020 (apenso).

Registro que o contrato oriundo do procedimento de que trata o proc. adm. 07/2019 encerrou-se em 21/12/2020. (fl. 88 do apenso processo).

6. Determinou o Senhor Prefeito Municipal, por intermédio de Comissão Especial designado pelo Decreto n. 026/2021 (fl. 08-09), a realização de verificação e identificação do móvel onde se encontra instalado o órgão, bem como, verificação e pronúncia quanto ao preço atual de mercado dos alugueres do imóvel, objetivando sua relocação e demais juntadas de documentos necessários.

I - Dos atos praticados pelas Comissões designadas pelo Decreto n. 026/2021 e Decreto n. 10/2021

7. O Decreto n. 026/2021 em seus §§ 2º e 3º do art. 2º, muito além de regulação, também **traduziu** proceder aos membros designados, inclusive, quanto aos documentos que deveriam carrear aos autos.

8. Atuando sob a presidência do Sr. João Batista Soares (§1º), finalizados os trabalhos, a designada Comissão trouxe aos autos os seguintes documentos: 1) relatório fotográfico do imóvel, fl. 10-21; 2) documentos pessoais de locador, fl. 22-24; 3) termo de anuência prévia do proprietário quanto ao preço ofertado, fl. 25; 4) laudo de vistoria do imóvel, fl. 26-27; 5) relatório de identificação para fins de locação, fl. 28; 6); prova de posse/propriedade do imóvel e documentos do proprietário, fls. 29-33.

Registra-se que o locador é o Sr. JOSÉ NATALINO CORDEIRO DE MOURA, CPF n. 190.602.382-49 e RG/CI n. 197.044-SSP/RO

9. No Departamento de Compras, pela Comissão de Licitação, carrou aos autos, informações quanto disponibilidade orçamentária, autorização do ordenador de despesas, justificativa dispensa licitação (art. 24, X), certidões negativas do locador, publicação da declaração de dispensa licitação e outros. (fls. 34-54).

II - Mérito

10. Do relatório subscrito pela Comissão de fls. 28, ressei que o imóvel se localiza na Avenida André Maggi, n. 079, bairro Primavera, Rondolândia/MT (Qd. 17, Lote 27) bem como, consta pronuncia de que atende as necessidades da Administração. Igualmente, justificou, segundo as características do imóvel, que o preço de mercado do aluguel será de R\$ 2.250,00 (dois mil duzentos e cinquenta reais) e que corresponde ao praticado no mercado local para esse tipo de edificação.

Anotou que o proprietário anuiu com o prazo da locação de (12) doze meses e com o preço. (fl. 25-28).

11. Ressai dos documentos juntados, conforme definido no art. 2º Decreto 26/2021, que as Comissões cumpriram com os desideratos esperado, especialmente, quanto ao previsto pelo §3º.

12. Em se tratando de contrato de locação de bem imóvel, para se estabelecer o negócio jurídico, a primeira providência é conhecer a legitimidade do locador perante o imóvel, objeto de locação. Nos moldes da Lei n. 6. 015 de 1973 que dispõe sobre o registro público de imóveis² é a certidão do imóvel do cartório de registro de imóveis competente o instrumento capaz de comprovar a propriedade de bem, que nestes casos é indispensável para garantir a confiabilidade dessa relação contratual.

Portanto, é correto afirmar que é o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Comodoro/MT - órgão onde são cadastrados todos os imóveis do Município – o competente para registrar todas as informações relativas ao bem, tais como: matrícula, existência, localização, averbações, ônus, situação jurídica, seu histórico, dentre outros.

² Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

§1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes:

(...)

IV - o registro de imóveis.

Art. 2º Os registros indicados no §1º do artigo anterior ficam a cargo de serventuários privativos nomeados de acordo com o estabelecido na Lei de Organização Administrativa e Judiciária do Distrito Federal e dos Territórios e nas Resoluções sobre a Divisão e Organização Judiciária dos Estados, e serão feitos:

(...)

III - os do item IV, nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de imóveis.

13. Por outro lado, historicamente, no caso do Município de Rondolândia/MT, essa providência passa primeiro pela atuação do Poder Executivo municipal em prover os posseiros de imóveis urbanos da titulação desses imóveis, o que se sabe, apenas os loteamentos de cunho social foram regularizados até esse momento, mormente em andamento a regularização municipal urbana e rural.

Diante dessa situação fática, dado aos poucos registros públicos autorizados pelo Município, nestes casos, o Município vem se valendo como prova da posse/titularidade dos imóveis que prescinde locar, **o contrato compra/venda e/ou transmissão da posse** do imóvel pelo locador que demonstre ser o legítimo posseiro do imóvel, acompanhado do Boletim de Cadastro Imobiliário espedido pela Secretaria Geral de Arrecadação, cujos documentos constam de fls. 29-33.

Anoto, obviamente, que a aceitação ou não dessa condição de exceção, passa pela avaliação e crivo do Prefeito Municipal, que decidirá a vista do interesse público.

2.1 - Da Lei de Regência

1) Previsão legal da contratação direta e suas condições

14. Da subjunção do assunto a lei de Regência, temos que se trata de locação de imóveis destinados ao atendimento de finalidades precípuas da Administração Municipal.

Nesse diapasão, dispõe o art. 24, inciso X da Lei n. 8.666/93:

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; (g.n.)

A supremacia do interesse público fundamenta a exigência, como regra geral, de licitação prévia para as contratações públicas. Por outro lado, existem hipóteses em que a licitação formal seria impossível ou frustrada à própria consecução do interesse público.

Neste caso, tratando-se locação de imóvel, atendidos, em primazia, os critérios exigidos no inciso X do art. 24, é dispensável a licitação, porém, o procedimento é obrigatório.

Não sem razão, quanto a exigência do procedimento, Marçal Justem Filho, *in* Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 10º Ed., 2004, São Paulo. Ed. dialética, p. 229, preleciona:

(...) A contratação direta não significa inaplicação dos princípios básicos que orientam a atuação administrativa. Nem caracteriza uma livre atuação administrativa. O administrador está obrigado a seguir um **procedimento administrativo** determinado, destinado a assegurar (ainda nestes casos) a prevalência dos princípios jurídicos fundamentais. Permanece o dever de realizar a melhor contratação possível, dando tratamento igualitário a todos os possíveis contratantes.

Portanto, a contratação direta não significa eliminação de dois postulados consagrados a propósito da licitação. O primeiro é a existência de procedimento administrativo. O segundo é a prevalência dos princípios da supremacia e indisponibilidade do interesse público.

15. Corolário dessa exigência de um procedimento no caso de licitação dispensável, corrobore o princípio da transparência pública³ e o direito de acesso a informação⁴, razão que os atos administrativos a ele correspondente devam ser levados ao conhecimento público, inclusive, sendo o que também o exige o sistema informatizado, via internet, de Auditoria Pública de Contas (APLIC), do TCE/MT.

É dizer então, que para esse controle externo, inclusive via internet, o procedimento de licitação dispensável, como o exige também a praxe, deve ser registrado no sistema administrativo integrado de compras pública e disponibilizado na internet através do portal da transparência no endereço eletrônico www.rondolandia.mt.gov.br, o que vê-se dos documentos juntados de fls. 05-07.

16. Ainda, sobre aspecto da anuência da autoridade superior, de igual forma, estando o procedimento em condições, deverá ser levado ao conhecimento do Prefeito Municipal para que, aquiescendo, ratifique-o, nos termos estatuídos pelo art. 26 da Lei de Regência, que dispõe:

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

³ Lei Complementar n. 101, de 4 de maio de 2008, art. 48.

⁴ Lei Municipal n. 293, de 14 de junho de 2013 e Lei Federal n. 12.527, de 18 de Novembro de 2011.

- I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso;
- II - razão da escolha do fornecedor ou executante;
- III - justificativa do preço.
- IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.

17. Portanto, restando demonstrado a necessidade e o interesse público, em consonância com o parágrafo único do art. 26, e estando demonstrados o cumprimento dos demais princípios jurídicos e legais aplicáveis a contratação direta, poderá ser realizada com fundamento no Art. 24, inciso X, desde que, aquiescendo, a Autoridade Superior, ratifique o procedimento em conformidade com as exigências do caput do art. 26, ambos da Lei n. 8.666/93.

2.2 - Do contrato administrativo

2) Da necessidade de instrumento contratual

18. Normalmente, em razão do valor da futura contratação, poder-se-ia admitir hipótese de substituição do instrumento de contrato por uma das exceções previstas na parte final do art. 62.

Por outro lado, dada a natureza da contratação de alugueres que subsidiariamente se aplica a lei do inquilinato a vista do disposto no inciso I do §3º do art. 62, aliado as obrigações futuras advindas do uso do bem pelo locador, é medida que se impõe a formalização da contratação por termo de contrato com respaldo na faculdade de que trata §4º do mesmo artigo.

Neste contexto, dispõe o art. 62 da lei nº 8.666 de 1993:

Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

§1º A minuta do futuro contrato integrará sempre o edital ou ato convocatório da licitação.

§2º Em "carta contrato", "nota de empenho de despesa", "autorização de compra", "ordem de execução de serviço" ou outros instrumentos hábeis aplica-se, no que couber, o disposto no art. 55 desta Lei.

§3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público.

§4º É dispensável o "termo de contrato" e facultada a substituição prevista neste artigo, a critério da Administração e independentemente de seu valor, nos casos de compra com entrega imediata e integral dos bens adquiridos, dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive assistência técnica.

III - Conclusão

19. Por todo o exposto, OPINO, *posteriori*, cumprido o disposto no disposto no *caput* do Art. 26, a contratação direta, fundada no inc. X, do art. 24, ambos da Lei n. 8.666 de 1993, poderá ser realizada. Anota-se as seguintes recomendações:

- 1) **RECOMENDA-SE:** salvo melhor juízo, objetivando o adequado cumprimento da transparência pública, divulgue-se no portal da transparência do Município, via internet;
- a) **RECOMENDA-SE:** anuindo a Autoridade Superior, ratifique o procedimento e mande publicar, conforme exigido pelo *caput* do Art. 26 da Lei nº 8.666 de 1993, sob pena de nulidade;
- b) **RECOMENDA-SE:** empós, em tempo hábil, retorne a Procuradoria Jurídica para instrumentalização do contrato administrativo, conforme apontamentos constantes do número 18 deste parecer.

20. Registro, por fim, que a análise consignada neste parecer se ateu às questões jurídicas observadas na instrução do procedimento e fundamento no parágrafo único do art. 26 da Lei nº 8.666/93. Não se incluem no âmbito de análise da Procuradoria os elementos técnicos pertinentes ao certame ou sua dispensa ou inexigibilidade, como aqueles de ordem financeira ou orçamentária, cuja exatidão deverá ser verificada pelos setores responsáveis e autoridade superior competente.

Rondolândia-MT, 29 de Abril de 2021.

Luiz Francisco da Silva
Procurador Municipal
Matricula 708