



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.

PARECER N. 37/PGM/GAB/2023

PROCESSO ADM. N. 354/2023-SEMAD, DE 11/07/2023 (Híbrido: Eletrônico/físico)

INTERESSADOS: Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente
: Gabinete do Prefeito

ASSUNTO: Locação de do imóvel para o funcionamento das sedes administrativas das SEMAGRI e SEMEIA

I - Breve síntese

Sem delongas, registro o processo foi encaminhado pelo sistema de protocolo geral eletrônico¹ recebido em 18/07/2023, acompanhado do acervo físico entregue em mãos, também nesta data.

No Departamento de Compras, o procedimento foi registrado no sistema administrativo de despesas *e-ticons* recebendo número n. 00354/2023 (fls. 05-06).

Intermédio do Secretário Municipal de Administração, Sr. WILIANEIS TEIXEIRA DE PAULO, através do Memo. 164/SEMAD, de 4/07/2023 (fl. 02) solicitou providências para a locação de imóvel destinado a Sede Administrativa das Secretarias Municipais de Agricultura e Meio Ambiente.

Anexou Termo de Referência dispendo sobre as condições básicas da contratação. (fl. 03-04)

Determinação do Senhor Prefeito Municipal, por intermédio de Comissão Especial designada pelo Decreto n. 026/GAB/PMR/20212021 (fl. 07-08), foi realizada verificação e identificação do móvel localizado na Rua 28 de janeiro, s/n, Centro, cujas características, condições e propriedade se encontram identificados no relatório de fls. 15 e documentos que o acompanham.

II - Dos atos praticados pela Comissão designada pelo Decreto n. 026/2021

O Decreto n. 026/2021 em seus §§ 2º e 3º do art. 2º (fl. 07-08), muito além de regulação, também traduziu o proceder dos membros designados, inclusive, quanto aos documentos que deveriam carrear aos autos.

¹ www.e-ticons.com.br/protocolo



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, fls. 09-14; 2) laudo de vistoria do imóvel, fl. 15; 3) Ficha do Cadastro Imobiliário Municipal do imóvel, fls. 16; 4) Relatório para fins de locação, fl. 17; 5) termo de anuência prévia do proprietário quanto ao preço da locação e documentos pessoais do proprietário, Sr. DIEGO RODRIGUES TENEDINI, fl. 18-19; 6) Certidão Negativa de Débitos Tributários municipal, fls. 20-21.

III – Fundamentação

Do relatório subscrito pela Comissão e da Ficha Cadastral do Imóvel (fls. 15-16), ressei que o imóvel se localiza na Rua 28 de janeiro, s/n, Centro, Quadra 31, Lote 07, Inscrição imobiliária: 00100400011000000541, nesta cidade de Rondolândia/MT. Igualmente, justificou, segundo as características do imóvel, preço do aluguel de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), certificando que esse é o preço médio de mercado praticado para o imóvel, dado as suas dimensões e características. (fl. 17)

Anotou que o proprietário anuiu com o prazo da locação de (12) doze meses. (fl. 17)

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 inteiro teor do imóvel expedida pelo 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

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.



informações relativas ao bem, tais como: matrícula, existência, localização, averbações, ônus, situação jurídica, seu histórico, dentre outros.

Por outro lado, 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 até o momento foram regularizados, mormente em andamento a regularização municipal urbana e rural.

Diante dessa situação fática, dado aos poucos registros públicos autorizados pelo Município, historicamente, no caso de locação desses imóveis tendo o Poder Público Municipal como locador, é assente na Procuradoria Jurídica que é possível relativizar a aplicação da Lei n. 6.015/73 dado a peculiaridade local, possibilitando que o Município possa-se valer para comprovar a titularidade dos imóveis que prescinde locar, dos dados existentes do Cadastro imobiliários municipal e/ou contrato compra/venda e/ou transmissão da posse do imóvel pelo locador que demonstre ser o legítimo posseiro do imóvel.

No caso, a Comissão juntou o Boletim de Cadastro Imobiliário espedido pela Secretaria Geral de Arrecadação (fl. 16 e 20-21), que evidenciam ser o legítimo possuído do imóvel O Sr. DIEGO RODRIGUES TENEDINI.

3.1 Da Lei de Regência

a) Previsão legal da contratação direta e suas condições

A Lei n. 8.666/93 sobre locação de imóveis tendo o Poder Público como Locatário, tratando-se de imóveis destinados ao atendimento de finalidades precípuas da Administração, dispõe:

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.

Corolário dessa exigência de um procedimento no caso de licitação dispensável, corrobora-lhe 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, o que se pode confirmar no endereço <https://rondonia.mt.gov.br/> no banner licitações.

Sobre o 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.

Nessa senda, no que cabe, ressaí do Termo de Referência⁵ de fl. 03-04 aprovado pelo Secretário Municipal Administração, tanto quanto do Relatório da Comissão especial de fl. 17 as informações necessárias exigidas no art. 26, sendo: a) O detalhamento do objeto da dispensa de licitação; b) o prazo em meses de duração do contrato; c) justificativa dos motivos da contratação e razão da escolha do contratado; d) a dotação orçamentaria por correrá a despesas e o órgão, fl. 28.

Portanto, restando demonstrado a necessidade e o interesse público, em consonância com o parágrafo único do art. 26, e cumpridos os 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.

3.2 Do contrato administrativo

a) Da necessidade de instrumento contratual

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 chamada lei do inquilinato⁶ a vista do disposto no inciso I do §3º do art. 62, aliado as obrigações futuras advindas do uso do bem pelo locador, medida que se impõe é a formalização da contratação por instrumento e/ou termo de contrato com respaldo no §4º do mesmo artigo. Neste contexto, cita-se:

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.

⁵ Art. 6º, inciso IX da Lei n. 8.666/93 (leia-se: projeto básico)

⁶ Lei n. 8.245, de 18/10/1991



§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.

Por todo o exposto, OPINO, cumprido o disposto no disposto no *caput* do Art. 26, fundado no inc. X, do art. 24, ambos da Lei n. 8.666 de 1993, a contratação poderá ser realizada, seguindo as recomendações:

- 1) **RECOMENDA-SE:** Tendo em vista que valores recebidos de contratos alugueres se convertem em renda, requerer do futuro locador que apresente, Certidão Regularidade, pessoa física, perante a Receita Federal do Brasil emitida pela PGFN do titular da posse/contratado.
- 2) **RECOMENDA-SE:** ratificado o procedimento, publique o ato conforme exigido no *caput* do Art. 26 da Lei nº 8.666 de 1993, sob pena de nulidade.
- 3) **RECOMENDA-SE:** após, retorne a Procuradoria Jurídica para instrumentalização do contrato administrativo.

Registro, por fim, que a análise consignada neste parecer se ateve às questões jurídicas observadas na instrução do procedimento e fundamento no parágrafo único do art. 38 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, 18 de julho de 2022.

Luiz Francisco da Silva
Procurador Municipal
Matricula 708