



# MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



<u>PARECER JURÍDICO s/nº - 2020</u>	
<b>Interessado</b>	<b>Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA 180320-01 - SEMMA</b>
<b>Assunto</b>	<b>Pedido de dispensa de licitação para locação de imóvel não residencial situado na Rua Manoel de Souza, nº 100, no Bairro Pedreirinha, de Marituba, destinado a múltiplas atividades, sendo elas: sala de educação ambiental (local destinado a receber alunos para exposições sobre coleta seletiva); área livre destinada a alocação do viveiro de mudas do município e; área de disposição dos Pontos de Entrega Voluntária – PEV's, com espaço adequado para lavagem.</b>
<b>Apoio Jurídico</b>	<b>Sebastião Maia – OAB 3171</b>
<b>Data</b>	<b>27 de março de 2020</b>

**PEDIDO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL NA RUA MANOEL DE SOUZA, Nº 100, NO BAIRRO PEDREIRINHA, DE MARITUBA, DESTINADO A MÚLTIPLAS ATIVIDADES, SENDO ELAS: SALA DE EDUCAÇÃO AMBIENTAL (LOCAL DESTINADO A RECEBER ALUNOS PARA EXPOSIÇÕES SOBRE COLETA SELETIVA); ÁREA LIVRE DESTINADA A ALOCAÇÃO DO VIVEIRO DE MUDAS DO MUNICÍPIO E; ÁREA DE DISPOSIÇÃO DOS PONTOS DE ENTREGA VOLUNTÁRIA – PEV'S, COM ESPAÇO ADEQUADO PARA LAVAGEM.**

## 1 – RELATÓRIO

O ofício nº 065, de 18/02/2020, do Secretário Municipal de Meio Ambiente, comunica a Secretária Municipal de Administração-SEMAD, que necessita de um imóvel, mais especificamente, um galpão que será destinado a múltiplas atividades, sendo elas: sala de educação ambiental (local destinado a receber alunos para exposições sobre coleta seletiva); área livre destinada a alocação do viveiro de mudas do município e; área de disposição dos Pontos de Entrega Voluntária – PEV's, com espaço adequado para lavagem.

Nesse sentido, solicita a especial atenção para determinar ao setor competente da SEMAD informar se existe algum imóvel do patrimônio municipal disponível para suprir as demandas da SEMMA.

*Maia*

Dr. Sebastião de Souza Maia  
CPF: 029.336.912-72  
RG: 3171-OAB/PA  
Assessor Jurídico



**MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA**  
Coordenadoria de Licitações e Contratos



Pelo ofício nº 101, de 19/02/2020, a Secretária Municipal de Administração, responde ao titular da SEMMA, dizendo que não possui prédio disponível para suprir as suas demandas, deixando a seu critério a aquisição de imóvel para suprir suas necessidades.

O titular da SEMMA, por meio do ofício nº 069, de 20/02/2020, endereçado ao Senhor **MÁRCIO WILLIAN DE SENA FRANÇA**, locador, solicita o encaminhamento de proposta para locação do imóvel de sua propriedade localizado na Rua Manoel de Souza, nº 100, no Bairro Pedreirinha, Município de Marituba.

A proposta de locação do imóvel, de 20/02/2020, foi encaminhada a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, devidamente assinada pelo Senhor **MÁRCIO WILLIAN DE SENA FRANÇA**, RG 1751262-SSP-PA e CPF 304.749.062-72 e sua mulher **MARINETE FURTADO DE SENA FRANÇA**, RG 2177517-PC-PA e CPF 443.293.692-49, domiciliados e residentes na Rua da Mata nº 926, do Conjunto Magalhães Barata 304-J, Marambaia, Belém, Pará, dizendo ser de sua propriedade o imóvel na Rua Manoel de Souza, nº 100, bairro Pedreirinha, Marituba-PA, com 2.784,18m<sup>2</sup>, onde possui um galpão todo em alvenaria, com 620m<sup>2</sup>, com 04 (quatro) escritórios e 01 (um) banheiro, o resto do terreno livre para construção.

As informações constam dos registros assentados no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba-PA, Matrícula nº 11.254, Livro nº 2 – Registro Geral, Ficha 01V e 01F. A proposta tem prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura da mesma, no valor de **R\$ 7.500,00** (sete mil e quinhentos reais) mensais, pelo período de 03 (três) anos.

Os proprietários juntam cópia do Registro do Imóvel no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba – PA, documentação pessoal do casal e Certidão Negativa Municipal – CND, além de dados bancários.

Ofício nº 070, de 21/02/2020, do Secretário da SEMMA para a SEIDUR, tendo em vista a localização do imóvel na Rua Manoel de Souza, bairro Pedreirinha, em Marituba, para suprir as necessidades da SEMMA, solicita emissão de **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do valor de mercado do imóvel, bem como a expedição de **LAUDO DE VISTORIA** das condições de habitabilidade do citado imóvel.

O ofício nº 247, de 10/03/2020, da SEIDUR, diz que encaminha a SEMMA, os **LAUDOS DE AVALIAÇÃO**, bem como o **LAUDO DE VISTORIA** das condições de habitabilidade do imóvel. Todavia, só consta dos autos o **LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** e **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**.

O **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** foi assinado pela Eng<sup>a</sup> Civil **JESSICA IRACEMA PINHEIRO GARCIA**, CREA 1518432530 e pelo **Diretor de Obras JOSÉ AUGUSTO MARTINS LEÃO**, CREA 1517209439 que, depois de proceder

Dr. Sebastião de Souza Maia  
CPF: 029.330.912-72  
RG: 3171-OAB/PA  
Assessor Jurídico



## MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



aos exames de praxe, afirmam a existência de um terreno na Rua Manoel de Souza, nº 100, do bairro Pedreirinha, Marituba, CEP 67.200-000, onde consta um Galpão, com uso comercial, em alvenaria de tijolos, rebocada, emassada e pintada, sem a presença de trincas, com revestimento cerâmico nos pisos das salas e banheiro, piso cimentado no restante do galpão, forrada com forro em PVC nas áreas de salas; cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento. Possui portões de ferro e elementos vazados com gradil. Instalações hidráulicas e elétricas estão em pleno funcionamento.

O galpão possui área total construída de 620,00m<sup>2</sup> e 02 (duas) edificações com construção não finalizada e inaptas para uso, anexas ao galpão.

O imóvel está localizado em área urbana tendo toda estrutura de cidade e apresenta benfeitorias públicas, como asfalto na rua principal, rede de água e energia elétrica.

Os avaliadores informam que os valores para a avaliação, foi considerada, além dos itens acima, uma pesquisa de preços atuais no mercado imobiliário, em conformidade com a NBR 14.653 – Avaliação de bens, chegando a seguinte conclusão: como critério de cálculo da avaliação, foi considerado além dos itens acima, uma pesquisa de preços atuais no mercado imobiliário, chegando a conclusão de que o valor do aluguel do imóvel é de **R\$ 7.500,00** (sete mil e quinhentos reais) mensal.

Os avaliadores juntam Relatório fotográfico onde se percebe o estado precário das instalações objeto do pedido de locação da SEMMA.

O Laudo de Avaliação, em seu item VII, quando trata da VISTORIA DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL, discute a Qualidade e Conservação; Funcionalidade; Manutenções Necessárias e Conclusão sobre a construção.

Quanto à **Qualidade e Conservação**, o Laudo assevera que **“O Galpão encontra-se com sua estrutura boa e conservada, a estrutura da cobertura encontra-se em bom estado, porém as telhas já estão um pouco desgastadas. Apenas as pinturas das paredes e dos portões encontram-se deterioradas. Por estar sem uso, o imóvel encontra-se com algumas pequenas vegetações e entulhos na área livre que se encontra aos fundos”**

No que diz respeito a **Funcionalidade**, a Avaliação firma que **“O imóvel tem alta funcionalidade, pois é amplo, atendendo a grandes áreas que um Ecoporto necessita para armazenamento de materiais. Bem como possui 04 (quatro) salas que se adequadas podem funcionar como área administrativa. A única pendência visualizada foi a existência de apenas 01 (um) banheiro, em que seria precípua a existência de ao menos mais 01 (uma) unidade”**.

Manoel A

M. A. M.

D. Sebastião de Souza Maia  
CPF: 629.336.912-72  
RG: 3171-OAB/PA  
Assessor Jurídico



## MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



Relativamente a **Manutenções Necessárias**, o Laudo diz que o **“Imóvel necessita apenas de pintura em algumas paredes e limpeza geral”**.

Para o referido item VII, o Laudo apresenta a **Conclusão sobre a construção**, enfatizando que **“O imóvel encontra-se apto para o uso a qual está sendo acolhido”**.

No tocante ao item IX – **CONSIDERAÇÕES RELEVANTES**, o Laudo faz a Análise Crítica da Propriedade, e afirma que **“Possui especificações técnicas adequadas às atividades comerciais para a instalação de um Ecoponto, como solicitado pela SEMA – Secretaria Municipal de Meio Ambiente”**.

Nessa esteira, o Laudo afirma que o galpão **“Não possui layout específico ou equipamentos peculiares, permitindo adequação a diferentes ocupantes caso seja ofertado ao mercado”**.

Ofício nº 122, de 18/03/2020, da SEMMA, endereçado a SEPLAN, encaminha toda a documentação necessárias à celebração, pelo prazo de 03 (três) anos, de contratação de aluguel de um imóvel localizado na Rua Manoel de Souza, nº 100, bairro Pedreirinha, Cidade de Marituba, Estado do Pará, pertencente ao Senhor **MARCIO WILLIAN DE SENA FRANÇA**, CPF 304.749.062-72, RG 1751262-SSP-PA, no valor de **R\$ 7.500,00** (sete mil e quinhentos reais), com as seguintes características: construção de galpão todo em alvenaria com 620m<sup>2</sup>, com 4 escritórios e 1 banheiro, edificado em terreno de 2.784m<sup>2</sup>, conforme documentação em anexo.

O Secretário da SEMMA faz sua justificativa dizendo que **“a celebração de referido contrato justifica-se no fato da necessidade de desenvolvimento de múltiplas atividades, sendo elas: sala de educação ambiental (local destinado a receber alunos para exposições sobre coleta seletiva); área livre destinada a alocação do viveiro de mudas do município e; área de destinação dos Ponto de Entrega Voluntária – PEV’s, com espaço adequado para vagem”**.

Conclui o Secretário afirmando que **“...objetiva também dar continuidade aos trabalhos desenvolvidos pela SEMMA, em observância as legislações federal, estadual e especialmente a Política Municipal de Meio Ambiente (Lei municipal nº 306/2014)”**.

O ofício nº 140, de 18/03/2020, da SEPLAN, endereçado SEOF, solicita informação da dotação orçamentária e declaração de adequação orçamentária para fazer face ao aluguel de um galpão localizado na Rua Manoel de Souza, nº 100, bairro Pedreirinha, nesta cidade de Marituba, no valor de **R\$ 7.500,00** (sete mil e quinhentos reais) mensal, pelo período de 03 anos, destinado a atender as demandas da SEMMA.

Marcio

Marcio

Dr. Sebastião de Souza Maia  
CPF: 629.336.912-72  
RG: 3171-OAB/PA  
Assessor Jurídico



A SEOF, em expediente de 18/03/2020 elabora o documento de informação da DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA, onde destaca a existência de dotação para o exercício de 2020.

Apresenta também a DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA, também de 18/03/2020, para locação de galpão, no valor mensal de **R\$ 7.500,00**, onde a Secretária afirma que a despesa especificada possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), para o exercício financeiro de 2020.

Pelo memorando nº 055, de 23/03/2020, o Secretário da SEPLAN encaminha os autos a Coordenadoria de Licitações e Contratos para as devidas providências, referente a solicitação de contratação de aluguel de um galpão localizado na Rua Manoel de Souza, nº 100, bairro Pedreirinha, nesta cidade de Marituba, pelo período de 03 anos, para suprir as necessidades da SEMMA.

É o necessário relatório.

## 2. DAS IMPROPRIEDADES E RAZÕES PARA DENEGAÇÃO

### 2.1 - DA FUNDAMENTAÇÃO

#### 2.1.1 – DO PEDIDO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

Por força de dispositivos constitucionais (art. 37, XXI, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º, da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo, o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação. As exceções são classicamente denominadas de “**dispensa**” e “**inexigibilidade**”, e as hipóteses legais estão fixadas nos arts. 24 e 25, da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que, por vezes, a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração, ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Maício

Dr. Sebastião de Souza Maia  
CPF: 629.336.912-72  
RG: 3471-OAB/PA  
Assessor Jurídico



## MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do inciso X, do art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:

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; ( Grifou-se )

Vê-se que, objetivamente, existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação... (grifei).

Portanto, assiste ao gestor público, discricionariedade quanto a escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo, tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos que devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade da locação de imóvel para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente dar continuidade aos seus projetos.

A SEMMA apresenta o pedido de dispensa de licitação, elencando o objeto, o fundamento no art. 24, X, da Lei 8666/93, a justificativa para a contratação, a razão da escolha do imóvel, bem como a justificativa do preço, afirmando o cumprimento do princípio da legalidade.

Quanto ao princípio da legalidade, é imperioso afirmar, segundo Marçal Justen Filho, *in* Comentários a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª ed. Dialética, SP, 2005, p. 48, que **“No procedimento licitatório, desenvolve-se atividade vinculada. Isso significa ausência de liberdade (como regra) para a autoridade administrativa responsável pela condução da licitação. A lei define as condições da atuação dos agentes administrativos, estabelecendo a ordenação (sequência) dos**

Marcelo N

M. Pau

Dr. Sebastião de Souza Mala  
CPF: 629.335.912-72  
RG: 3171-OAB/PA  
Assessor Jurídico



## MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



atos a serem praticados e impondo condições de escolhas pessoais ou subjetivas”.

Esclarece ainda que **“Como regra, é vedado à Administração Pública fazer ou deixar de fazer algo senão em virtude lei”**. (Op., cit, p. 615)

A legalidade ou procedimento formal está, basicamente, disposto no art. 4º, da Lei 8666/93:

**Art. 4º** Todos quantos participem de licitação promovida pelos órgãos ou entidades a que se refere o art. 1º têm direito público subjetivo à fiel observância do pertinente procedimento estabelecido nesta lei, podendo qualquer cidadão acompanhar o seu desenvolvimento, desde que não interfira de modo a perturbar ou impedir a realização dos trabalhos.

**Parágrafo único.** O procedimento licitatório previsto nesta lei caracteriza ato administrativo formal, seja ele praticado em qualquer esfera da Administração Pública.

Como visto, o procedimento licitatório sempre deverá estar pautado em regras claras que estejam à disposição de todos que possam acompanhar o referido certame, impondo, com isso, a necessidade do cumprimento dos dispositivos legais vinculados a Administração e os interessados em contratar com ela.

**Assim, os requisitos à dispensa de licitação, restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel para servir aos propósitos da SEM-MA, quanto à continuidade dos seus objetivos.**

### 2.1.2 - Do Laudo de Avaliação

Verifica-se a existência de **Laudo de Avaliação do Imóvel** emitido por Engenheiros Civis do Município, que atesta a sanidade física do imóvel, que está em boas condições quanto à estrutura, alvenaria, revestimento e instalações, para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado.

Entretanto, quanto à **Qualidade e Conservação** do imóvel, a despeito de afirmar que o galpão se encontra com sua estrutura boa e conservada, a cobertura em bom estado, **porém as telhas já estão um pouco desgastadas. A pintura das paredes e dos portões encontram-se deterioradas, e por estar sem uso, o imóvel apresenta algumas pequenas vegetações e entulhos na área livre dos fundos.**

No que diz respeito a **Funcionalidade**, em que pese o imóvel ter alta funcionalidade, pois é amplo, dispõe de grande área que um Ecoponto necessita para ar-

Maneio N

M. J. Silva

Dr. Sebastião de Souza Mala  
CPF: 629.335.912-72  
RG: 3171-CAB/PA  
Assessor Jurídico



## MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA

Coordenadoria de Licitações e Contratos



mazenamento de materiais, possui 04 (quatro) salas que, se bem adequadas, podem atender a área administrativa. **Contudo, foi constatado a existência de apenas 01 (um) banheiro, havendo necessidade de mais 01 (uma) instalação sanitária.**

Relativamente a **Manutenções Necessárias**, o Laudo diz que o imóvel **necessita de pintura em algumas paredes e limpeza geral.**

Inobstante as observações acima destacadas, o Laudo enfatiza que o imóvel se encontra apto para o uso a que está sendo acolhido, contrariando totalmente a falta de condições já enumeradas.

Ademais, caminhando na contramão do conceito do que se entende por **bom estado de funcionamento**, ao tecer **CONSIDERAÇÕES RELEVANTES**, em uma Análise Crítica da Propriedade, afirma que **possui especificações técnicas adequadas às atividades comerciais para a instalação de um Ecoponto, como solicitado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.**

Em termos gerais, a palavra funcionamento se refere à execução da própria função que um indivíduo ou uma máquina realiza para a concretização de uma tarefa, atividade ou trabalho, de maneira satisfatória.

O bom estado de funcionamento é basicamente um processo que se realiza ou se coloca em prática, como por exemplo, num ambiente de trabalho, uma tarefa que foi projetada, pensada e realizada por uma pessoa representa sua funcionalidade, isto é, a grosso modo, os benefícios e lucros que servem e retribuem a quem utiliza o funcionamento em questão e que podem ser materializados em um aparelho ou em uma sofisticada invenção, com organismos estruturais necessários para o bom estado de funcionamento de um prédio.

Um **edifício** (ou popularmente **prédio**) (do latim *aedificiūm*) é uma construção com a finalidade de abrigar atividades humanas. Cada edifício caracteriza-se pelo seu uso: habitacional, cultural, de serviços, industrial, entre outros.

A manutenção periódica da estrutura edilícia é fundamental para que se obtenha o bom funcionamento dessa estrutura, capaz e necessária para garantir a vida das pessoas no desenvolvimento das atividades humanas, que deverá refletir a saúde financeira das edificações no mercado.

É possível encontrarmos prédios com boa estrutura e mau funcionamento, também o inverso pode acontecer, pois a busca de uma estrutura e funcionamento plenos é um desafio permanente para os que trabalham em qualquer atividade humana. Tanto a estrutura como o funcionamento de uma edificação não são imutáveis, podendo ocorrer mutações que só o tempo pode determinar. É obrigação do

Marcio

Dr. Sebastião de Souza Mata  
CPF: 029.336.912-72  
RG: 3171-OAB/PA  
Assessor Jurídico





proprietário prover as manutenções preventivas, correções ou avarias e/ou substituição de anomalias incorrigíveis.

Todavia, a despeito do Laudo de Avaliação perfilar algumas anomalias, a peça avaliativa não as enquadra como sendo **corrigíveis ou incorrigíveis**, visando à adequação do plano de reparos e a um direcionamento destas correções, que deverá ser responsabilidade do locador, para que se coadune com a lei do inquilinato, ao determinar que o locador entregue ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, bem como pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato, como previsto no art. 22, da Lei nº 8.245, de 18/10/1991, prescrito no sentido de que **o locador é obrigado a:**

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;**
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;**
- IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

### 2.1.3 – Importância da manutenção

A importância da manutenção para a conservação do desempenho da edificação é inegável, é impossível manter desempenho da edificação acima do limite aceitável sem que haja intervenções de manutenção periodicamente.

Quanto a durabilidade, é impossível pensar em um bom desempenho sem considerarmos o aspecto de durabilidade dos sistemas, já que uma boa durabilidade

Manoel

*[Handwritten signature]*

Dr. Sebastião de Souza Maia  
CPF: 629.335.912-72  
RG: 3171-OAB/PA  
Assessor Jurídico



está intrinsecamente ligada a uma vida útil longa. Assim, uma vida útil longa é considerada sinônimo de durabilidade.

Temos que a durabilidade é a capacidade da edificação ou de seus sistemas de desempenhar suas funções ao longo do tempo, sob condições de uso e manutenção especificadas. (NBR 15575/2013) Durabilidade é a capacidade de uma estrutura ou de seus componentes de satisfazer, com dada manutenção planejada, os requisitos de desempenho do projeto, por um período específico de tempo sob influência das ações ambientais, ou como resultado do processo de envelhecimento natural. (ISO 13823/ 2008)

Referente a Obsolescência, o conceito não é sinônimo de degradação física do bem ou imóvel, trata-se de um processo que ocorre devido a uma desatualização do empreendimento, que pode no limite, por obsolescência do projeto e dos métodos construtivos deixar de cumprir o nível de desempenho exigido, geralmente está relacionado ao fim da vida útil do empreendimento.

Assim, se pode definir a obsolescência como a incapacidade do edifício ou das suas partes de satisfazerem a evolução funcional, econômica e cultural ou as exigências ecológicas.

Entretanto, antes de se realizar intervenções drásticas na edificação, é de grande importância avaliar se é mais vantajosa a opção de realizar obras de reabilitação no imóvel, a fim de superar a obsolescência ou optar por comprar um imóvel novo dotado de outras características mais atuais, não só do ponto de vista construtivo, mas também arquitetônico e funcional.

A obsolescência pode ocorrer devido a múltiplos fatores variáveis ao longo do tempo, do ritmo e conceitos sociais, tendências estéticas, entre outras. Trata-se por isso de um conceito relativo, de difícil mensuração e previsão a médio e longo prazo.

No entanto, a forma de evitar os seus efeitos passa pelo conhecimento e estudo dessas tendências, prevendo-as e adotando medidas para minimizar, e se possível, anular os seus efeitos na vida útil do elemento ou bem. Sendo possível também a realização de manutenções/reabilitações periódicas, a fim de postergar a obsolescência da edificação, que em determinado momento passa a ser inevitável.

#### 2.1.4 – Certificado do Corpo de Bombeiros

**Cabe ainda ao locador, a obrigação de apresentar a quando da contratação locatícia, o documento fornecido pelo Corpo de Bombeiros.**

Os certificados mais comuns para se obter o alvará de funcionamento do Corpo de Bombeiros são o **CLCB**, que significa **Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros** e, normalmente é necessário no caso de imóveis que apre-

Maneiro N

*[Handwritten signature]*

Dr. Sebastião de Souza Maia  
CPF: 629.336.912-72  
RG: 3171-OAB/PA  
Assessor Jurídico



sentem menos risco de incêndio ou estabelecimentos comerciais menores, e o **AVCB**, que significa **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros**, e é necessário em estabelecimentos com uma rede de instalação de gás mais complexa e risco potencial de incêndio maior.

Esses laudos têm como objetivo, assegurar o local e proteger a vida dos ocupantes de áreas de risco em caso de incêndio, onde medidas preventivas devem ser tomadas de acordo com os requisitos do Corpo de Bombeiros, para reduzir este risco, além de dificultar a propagação do fogo e proporcionar meios de extinção e controle, caso o incêndio aconteça.

Nos dois tipos de certificado, tanto **AVCB** quanto **CLCB**, é necessário que um engenheiro ou técnico fique responsável por garantir que todas as medidas de segurança sejam tomadas.

## 2.1.5 – QUANTO AO ESTADO DO BEM A SER LOCADO

No item 2.1.2 foi discutido o Laudo de Avaliação, onde se demonstra que o imóvel não se encontra em bom estado de conservação para o funcionamento das atividades pretendidas pela SEMMA.

No entanto, para relembrar, voltamos a repisar o assunto porque de extrema relevância para a contratação do imóvel.

Os imóveis existentes no mercado para serem alugados para fins residenciais e não residenciais, devem ser apresentados pelo LOCADOR em perfeito estado de conservação, para sua utilização aos fins a que se propõem.

Nesse sentido, o art. 22, da Lei federal nº 8.245/1991, estabelece que o LOCADOR é obrigado a entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina; responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes; pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato.

A responsabilidade de entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, corrigir os problemas e possíveis defeitos que são anteriores a locação é do proprietário. É direito do locatário receber o imóvel em boas condições.

Manoel

Mau

Dr. Sebastião de Souza Maia  
CPF: 629.335.912-72  
RG: 3171-OAB/PA  
Assessor Jurídico



O ideal é que isso seja atestado por meio de uma vistoria. Além disso, é muito importante que o locatário atente para a descrição detalhada do imóvel no contrato de aluguel.

Pelo **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO** apresentado e constante dos autos, percebe-se, claramente, que o imóvel objeto da pretendida locação, não se encontra em bom estado para servir ao uso a que se destina, haja vista o mau estado de conservação em que se encontra.

O LAUDO DE AVALIAÇÃO evidencia a difícil situação física do imóvel. Não faz menção a existência de pagamento ou quitação do prêmio de seguro complementar contrafogo, nem tampouco do documento de vistoria pelo Corpo de Bombeiros.

### 2.1.6 – Do prazo da locação

A SEMMA propõe o prazo de 03 (três) anos para a locação do imóvel de seu interesse.

A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública seja locatária, rege-se pelo art. 51, da Lei nº 8.245/1991, não está sujeita ao limite máximo de 60 (sessenta) meses, estipulado pelo inc. II, do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993, não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei.

No entanto, como tem sido regra, não se tem permitido locações com prazo acima de dois anos. Porém, visando os anseios da SEMMA, tendo em vista os trabalhos que serão desenvolvidos nesse imóvel, mostrou-se razoável a aceitação do prazo de 03 (três) anos, como forma de garantir a locação e o investimento dos locadores.

## 3. DOS PRINCÍPIOS ADMINISTRATIVOS

O princípio da legalidade que se manifesta nos atos da autoridade administrativa, traduz competência vinculada dos atos praticados nos procedimentos licitatórios.

Por isso, nas lições de Marçal Justen Filho, ob. Cit. P. 48, “No procedimento licitatório, desenvolve-se atividade vinculada. Isso significa ausência de liberdade (como regra) para autoridade administrativa responsável pela condução da licitação. A Lei define as condições da atuação dos agentes administrativos, estabelecendo a ordenação (sequência) dos atos a serem praticados e impondo condições excludentes de escolhas pessoais ou subjetivas”.

Manoel N

M. N. M. N.

Dr. Sebastião de Souza Mala  
CPF: 629.336.912-72  
RG: 3171-OAB/PA  
Assessor Jurídico



A legalidade, como princípio da Administração (CF, art. 37, caput), significa que o Administrador público está, em toda a sua atividade funcional, sujeito aos mandamentos da lei e às exigências do bem comum, e deles não se pode afastar ou desviar, sob pena de praticar ato inválido e expor-se a responsabilidade disciplinar, civil e criminal, conforme o caso, é o que nos ensina o ilustrado professor Hely Lopes Meirelles, secundado por Délcio Balestero Aleixo e José Emmanuel Burle Filho, in Direito Administrativo Brasileiro, 39ª ed. Malheiros editores, SP, p. 90.

De outra feita, temos que “o princípio da **impessoalidade ou finalidade**, referido na Constituição/88 (art. 37, caput), nada mais é que o clássico princípio da **finalidade**, o qual impõe ao administrador público que só pratique o ato para o seu **fim legal**. E o **fim legal** é unicamente aquele que a norma de Direito indica expressa ou virtualmente como objetivo do ato, de **forma impessoal**”.

Assim e dessa forma, “o princípio da finalidade exige que o ato seja praticado sempre com finalidade pública, o administrador fica impedido de buscar outro objetivo ou de praticá-lo no interesse próprio ou de terceiros”. ( Op., cit., p. 95 )

Os princípios acima alinhados, foram observados, eis que foi dado vida ao procedimento licitatório.

#### 4. DA CONCLUSÃO

Pelo exposto, evidenciado o interesse público, e baseando-se nos princípios da legalidade, impessoalidade e finalidade, para continuidade do serviço público, verificou o atendimento ao processo de **DISPENSA DE LICITAÇÃO para contratação direta do imóvel destinado a locação aos fins propostos pela SEMMA.**

De fundamental importância, destacar, por imperativo legal, as impropriedades consoante estão evidenciadas acima.

O imóvel não se encontra em bom estado de conservação e funcionamento para abrigar as atividades que ali a SEMMA pretende implementar, porquanto, não se pode tapar a óbvia claridade do disposto no art. 22, da Lei federal nº 8.245/1991, ao estabelecer que o LOCADOR é obrigado a entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina; responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes; pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato.

Maírcio

*[Handwritten signature]*

Dr. Sebastião de Souza Maia  
CPF: 629.336.912-72  
RG: 3471-OAB/PA  
Assessor Jurídico



**MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA**  
Coordenadoria de Licitações e Contratos



O locador deve entregar o prédio ao locatário em plenas condições para o acolhimento das pessoas que lá vão desempenhar suas atividades funcionais, mormente, os alunos que lá irão receber informações e conhecimentos, por isso se faz necessário a construção de mais uma ou duas instalações sanitárias.

Que as demais instalações estejam devidamente apresentáveis com pintura e/ou recuperadas as suas anomalias, evidenciando segurança de toda sua estrutura funcional para garantir as atividades humanas necessárias à implementação dos projetos.

De fundamental importância é a vistoria pelo Corpo de Bombeiros, para a emissão de laudo cujo objetivo é assegurar o local e proteger a vida dos ocupantes de áreas de risco em caso de incêndio, onde medidas preventivas devem ser tomadas de acordo com os requisitos do Corpo de Bombeiros, para reduzir este risco, além de dificultar a propagação do fogo e proporcionar meios de extinção e controle, caso o incêndio aconteça, muito especialmente porque se fará presente estudantes da rede municipal de ensino.

De outra feita, como garantia de todo o patrimônio estrutural do proprietário locador e dos bens móveis do patrimônio municipal, urge que o locador apresente o comprovante de pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo.

Assim e dessa forma, pelos motivos demonstrados acima, esta Assessoria não encontra suporte jurídico que lhe ampare favoravelmente, devendo por isso, manifesta-se pela **IMPOSSIBILIDADE** de contratação direta, para locação do imóvel não residencial à na Rua Manoel de Souza, nº 100, no Bairro Pedreirinha, em Marituba, que seria destinado a múltiplas atividades, sendo elas: sala de educação ambiental (local destinado a receber alunos para exposições sobre coleta seletiva); área livre destinada a alocação do viveiro de mudas do município e área de disposição dos Pontos de Entrega Voluntária – PEV's, com espaço adequado para lavagem.

Entretanto, como alternativa, para a efetivação do contrato entre as partes, necessário se faz:

01. Que o locador apresente o imóvel com as correções necessárias, como vislumbrado acima, para que se possa aquilatar o seu real estado de bom funcionamento, atendendo o disposto na lei do inquilinato;
02. Que a SEMMA realize todos os serviços para a recuperação do imóvel, desde que os valores das despesas sejam deduzidos dos valores locatícios mensais, proporcionalmente, devidamente assegurado no instrumento contratual, o que não isenta o locador de efetuar o pagamento do prêmio de seguro e vistoria pelo Corpo de Bombeiros.

Manoel

Dr. Sebastião de Souza Maia  
CPF: 629.336.912-72  
RG: 3171-OAB/PA  
Assessor Jurídico