

PARECER JURÍDICO Nº 016/2022

INTERESSADO: **AGÊNCIA DE SANEAMENTO DE PARAGOMINAS**

**CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
DESTINADO A MANUTENÇÃO DAS
INSTALAÇÕES DESTA AUTARQUIA -
CONSERVAÇÃO DO SERVIÇO PÚBLICO -
PARECER TÉCNICO FAVORÁVEL - VALOR
COMPATÍVEL MERCADO LOCAL -
POSSIBILIDADE -**

Trata o presente procedimento referente a manutenção da locação do imóvel localizado na Rua Ilhéus, 678, Bairro Modulo II, de propriedade do Sr. Antônio Dárcio Machado Rangel, frisando que as instalações da administração desta Agência são situadas neste imóvel desde 2015.

Os autos possuem 121 laudas, constando todo o processo desde a solicitação de autorização para contratação através de dispensa de licitação até o parecer técnico conclusivo, estando todo o procedimento de acordo com a legislação pertinente.

Documentação devidamente analisada, em atendimento as exigências do artigo 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666, levando em consideração o princípio da impessoalidade, que norteia as contratações realizadas pela Administração Pública, ainda com mais rigidez em se tratando de dispensa¹ de licitação.

A presente análise visa verificar se os requisitos exigidos pela Lei 8.666/93, que regulamentada o artigo 37, inciso XXI da Constituição

¹ Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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;

Federal de 1988, foram devidamente observados e cumpridos neste procedimento.

Antes da emissão final, cabe pontuar que o reajuste do valor da locação foi amplamente negociado entre as partes, conforme documentos de fls. 36/37 (proposta Locador), fls. 63/70 (análise jurídica sugerindo pedido de reconsideração de valor), fls. 73 recusa do Locador, fls. 78/80 pedido de redução de valor para manutenção da locação, fls. 82 resposta positiva concedendo redução do valor proposto inicialmente.

Juntamente com a proposta foi apresentada a documentação do imóvel bem como do proprietário do mesmo, além de cotação de preço, e estudo de variação dos valores locatícios e sua motivação.

Além dos motivos que objetivaram o aumento dos aluguéis, necessário levar em consideração a Lei do Inquilinato 8.245/91 que prevê as obrigações das partes, bem como as atualizações de valores visando o reajuste com equiparação aos de mercado.

Assim, resta evidente que os valores apresentados estão de acordo com os imóveis com o mesmo porte e na mesma localização, aliado ao fato que o imóvel destinado ao atendimento das finalidades essenciais da Administração Pública atende os princípios da Legalidade, Impessoalidade, Moralidade, Publicidade e Eficiência, enquadráveis nas previsões do artigo 24, inciso X da Lei nº8.666/93, levando ainda em consideração que essa Autarquia está sediada neste imóvel.

Além disso, é imperativo consignar que o imóvel preenche todos os requisitos legais, destinando-se ao atendimento das finalidades precípua da Administração, com instalações e localização ímpar, valor compatível e avaliação prévia.

Da mesma forma, o valor unitário de R\$ 9.125,00 (nove mil cento e vinte e cinco reais) referente as parcelas mensais da contratação foram devidamente justificadas, levando em consideração os parâmetros compatíveis com a área construída do imóvel, quantidade de cômodos, instalações, localização e ampla área disponível para estacionamento, bem como que uma mudança de endereço sairia mais caro aos cofres públicos, levando em consideração os altos índices de reajustes de aluguéis emitido pelo Governo que valorizaram ainda mais os imóveis disponíveis para locação, além do custo com mudança e adaptação de local e estrutura física.

Diante de todo exposto, estando o procedimento em ordem, não detectados impedimentos conforme Parecer Técnico de fls. 119/121, e em obediência aos princípios que regem a administração pública, opino positivamente para o prosseguimento do feito, devendo ser advertido sobre a retenção do Imposto de Renda, bem como da comprovação dos recolhimentos anuais do Imposto Predial e Territorial Urbano IPTU do referido imóvel.

Ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, e com o inarredável respeito a raciocínio diverso, este é o entendimento, S.M.J.

Paragominas, 07 de março de 2022.



Ângela Márcia Cassini Leite

Procuradora Jurídica Sanepar - Matrícula 1123136

OAB 14.229-B

PARECER JURÍDICO FINAL Nº 017/2022

INTERESSADO: AGÊNCIA DE SANEAMENTO DE PARAGOMINAS

CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A MANUTENÇÃO DAS INSTALAÇÕES DESTA AUTARQUIA - CONSERVAÇÃO DO SERVIÇO PÚBLICO - PARECER TÉCNICO FAVORÁVEL - VALOR COMPATÍVEL MERCADO LOCAL - RATIFICAÇÃO DA DISPENSA - HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO - MINUTA CONTRATO.

Tratam os presentes autos sobre o Processo Administrativo nº 05/2022, na modalidade Dispensa de Licitação nº 7/2022-00001, objetivando a manutenção da locação do imóvel situado na Rua Ilhéus, 678, Bairro Módulo II, de propriedade do Sr. Antônio Dárcio Machado Rangel, frisando que as instalações da administração desta Agência estão neste imóvel desde 2015, remetido para assessoramento jurídico, através do Memorando 070/2022, solicitando apreciação da minuta do contrato administrativo e seus procedimentos.

Levando, em consideração a existência do Parecer Jurídico nº 016/2022 acostado às fls. 124/126, deste processo administrativo, cabendo nesse momento somente a análise da fase final.

Documentação analisada, em atendimento as exigências do artigo 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666, levando em consideração o princípio da impessoalidade, que norteia as contratações realizadas pela Administração Pública, ainda com mais rigidez em se tratando de dispensa¹ de licitação, pontuando ainda, que os valores aqui contratados foram devidamente negociados entre as partes conseguindo chegar a um denominador comum, dentro da legalidade contratual.

Além disso, restou consignado no Termo de Dispensa de Licitação de fls. 127/128, ratificado à fl. 131, que o imóvel preenche todos os requisitos legais, destinando-se ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, com instalações e localização ímpar, valor compatível e avaliação prévia.

¹ 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;

Os procedimentos foram devidamente cumpridos com homologação e adjudicação, bem como com a nomeação e publicação do fiscal deste contrato, documentos de fls. 134/140.

A Minuta do Contrato preenche todos os requisitos legais, registrando o objeto do contrato, sua vigência, forma de pagamento, obrigações das partes contratante e contratada, cabendo ao contratado/locador, Sr. Antônio Dárcio Machado Rangel a responsabilidade pelos pagamentos dos impostos que recaírem sobre o imóvel locado, incluindo o Imposto Predial Território Urbano – IPTU, nos termos do inciso VIII, do artigo 22 da Lei 8.245/91, restando ainda, consignado a retenção na fonte do pagamento referente ao Imposto de Renda Pessoa Física – IRPF nos termos do Decreto 9.580/2018, cláusulas 4ª e 5ª da minuta.

Da mesma forma restou assinalado a forma prevista para eventuais prorrogações, alterações contratuais, fiscalização, bem como a dotação orçamentária e motivos de rescisão antecipada.

Diante de todo exposto, estando o procedimento em ordem, não detectados impedimentos, e em obediência aos princípios que regem a administração pública, opino positivamente para a contratação nos termos contidos na minuta do contrato de fls. 141/145.

Ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, e com o inarredável respeito a raciocínio diverso, este é o entendimento, S.M.J.

Paragominas, 14 de março de 2022.



Ângela Márcia Cassini Leite

Procuradora Jurídica Sanepar - Matrícula 1123136

OAB 14.229-B