

PREFEITURA MUNICIPAL
CONCEIÇÃO DO CASTELO – ES
www.conceicaodocastelo.es.gov.br

Conceição do Castelo – ES, 01 dezembro de 2022.

OF. GAB/PMCC nº. 258/2022.

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei para apreciação e aprovação.

Exmº. Srº. Presidente,

Vimos por meio deste, ENCAMINHAR a V. Exª. o Projeto de Lei, conforme detalhamento abaixo, para apreciação e aprovação.

PROJETO DE LEI Nº. 130/2022 – AUTORIZA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO PROJETO SAPECA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Sem mais para o momento,

CHRISTIANO SPADETTO
Prefeito

Ao Excelentíssimo Senhor:

SAULO MARETO

Presidente da Câmara de Vereadores de Conceição do Castelo - ES

Processo: 8689/2022

Tipo: Projeto de Lei Executivo: 130/2022

Área do Processo: Legislativa

Data e Hora: 01/12/2022 12:54:53

Procedência: Christiano Spadetto – Prefeito Municipal

Assunto: Autoriza a locação de imóvel para o funcionamento do Projeto Sapeca e dá outras providências.



JUSTIFICATIVA PROJETO DE LEI Nº. 130/2022

**COLENDIA CAMÃRA,
SENHORES VEREADORES,**

O presente Projeto de Lei trata de autorização pelo Poder Legislativo para que o Município de Conceição do Castelo/ES *AUTORIZA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO PROJETO SAPECA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

O local será utilizado para a locação de imóvel para o Projeto Sapeca, o local é centro de atividades esportivas, dotados de boa localização e instrumentos como, campo de futebol gramado e quadra poliesportiva.

É importante salientar que o Programa tem como objetivo promover atividades esportivas para as crianças e adolescentes do município, respeitando um direitos fundamentais, o lazer.

Dessa forma, o Poder executivo Municipal encaminha a essa Augusta Casa de Leis o presente Projeto de Lei, visando a formalização do ato.

Atenciosamente,

Conceição do Castelo/ES, 01 de dezembro de 2022.


CHRISTIANO SPADETTO
Prefeito de Conceição do Castelo/ES



PROJETO DE LEI Nº. 130/2022

**AUTORIZA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL
PARA O FUNCIONAMENTO DO
PROJETO SAPECA E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO CASTELO, NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Chefe Poder Executivo Municipal autorizado a firmar contrato de locação do Imóvel Caxias Castelense Clube, localizado na Avenida Harvey de Vargas Grilo, s/n – Centro, Conceição do Castelo -ES, destinado ao funcionamento do Programa Projeto Sapecá.

Art. 2º O período de locação do imóvel está compreendido da data da assinatura do contrato até 31 de dezembro de 2023, podendo ser prorrogado pelo período de 01 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2024.

Art. 3º O valor mensal a ser pago pela Municipalidade será de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), podendo ser corrigido anualmente pelo IGP-M acumulado no anterior, após 12 (doze) meses de assinatura do contrato.

Parágrafo único – O pagamento mensal da locação fica condicionado ao efetivo funcionamento do Projeto Sapecá.

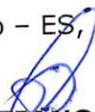
Art. 4º As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria, constante do orçamento vigente.

Art. 5º A minuta do Contrato é parte integrante desta Lei.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º Ficam revogadas as disposições em contrário.

Conceição do Castelo – ES, 01 de dezembro de 2022.


CHRISTIANO SPADETTO
Prefeito de Conceição do Castelo – ES



MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº XXXXXXXX/202X

LOCADOR: XXXXXXXXX, brasileiro, XXXXX, XXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXX, Conceição do Castelo- ES, portador do CPF nº XXXXXXXXXX e RG nº XXXXXX SPP/ES.

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO CASTELO, pessoa jurídica de direito público interno, situada na Avenida José Grilo, nº 426, Centro Conceição do Castelo- ES, inscrita no CNPJ sob o nº 27.165.570/0001-98, neste ato, devidamente representado pelo Prefeito Senhor **CHRISTIANO SPADETTO**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade n.º 961.351 – ES, inscrito no CPF sob o n.º 003.755.567-70. Telefone (028) 3547 1427, email: gabinete@conceicaodocastelo.es.gov.br.

Os acima qualificados, de comum acordo, resolvem ajustar este contrato de locação, autorizado pela lei Municipal nº XXXXX/2020 suas alterações posteriores, conforme pedido protocolizado sob o nº XXXXXX/20XX e com base nas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Constitui objeto do presente instrumento a locação de um imóvel Caxias Castelense Clube, localizado na Avenida Harvey de Vargas Grilo, s/n – Centro, Conceição do Castelo -ES, destinado do Projeto Sapeca.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR DO ALUGUEL E DA FORMA DE PAGAMENTO

O valor global do presente contrato e de R\$ XXXXXXX (XXXXXX reais), sendo pagos mensalmente a quantia de R\$ XXXXXXX (XXXXXXX reais), pontualmente até o 5º dia útil do mês seguinte ao vencimento, sendo depositado diretamente em conta do locador.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

O prazo de locação e do dia 01 de janeiro até 01 de dezembro de 2021, podendo ser prorrogado anualmente do dia XXXXXXXX a XXXX de 20xx, conforme Lei Municipal acima mencionada.

CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

I - São obrigações do Locador:

a) as obras que importem a segurança do imóvel ou as benfeitorias necessárias e úteis.

II - São obrigações do Locatário:

a) salvo as obras que importem à segurança do imóvel ou as benfeitorias necessárias e úteis, obriga-se por pequenas benfeitorias necessárias ao funcionamento do abrigo, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, trazendo todos os acessórios do imóvel em perfeito estado de funcionamento, até o fim deste contrato.



- b) efetuar o pagamento do aluguel mensal até o 5º dia útil seguinte ao vencimento;
- c) efetuar o pagamento das tarifas referente ao fornecimento de serviços públicos de energia elétrica e água, que se destinem ao funcionamento do programa;
- d) não transferir, sublocar, ceder ou emprestar total ou parcialmente o imóvel, objeto do presente contrato, sem prévio consentimento expresso do locador.
- e) não é permitido fazer modificações no imóvel sem autorização expressa do locador.

CLÁUSULA QUINTA - DA FINALIDADE

O imóvel, objeto da locação, destina-se ao funcionamento do abrigo, na modalidade Casa Lar, não podendo ser alterada sua destinação sem expresso consentimento do Locador.

CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta da seguinte dotação orçamentária: XXX

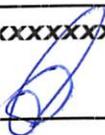
CLÁUSULA SÉTIMA - DO FORO

As partes elegem o Foro desta comarca de Conceição do Castelo- ES, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

E, por estarem, as partes contratadas, justas e acordadas, assinam o presente contrato, na presença de 02 (duas) testemunhas, em 02 (duas) vias de igual teor, forma e valor, destinando-se uma via para cada uma das partes.

Conceição do Castelo- ES, xxx de xxxx de 2022.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX- Locador



CHRISTIANO SPADETTO
Prefeito de Conceição do Castelo – ES
Locatário

Testemunhas:

Nome: _____

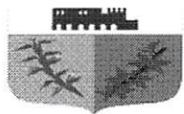
CPF nº: _____

Nome: _____

CPF nº: _____

Conceição do Castelo – ES, ____ de _____ de 2022.



**PARECER JURÍDICO**

PROCOLO GED Nº: 12085/2022

PROCESSO Nº: 6720/2022

***EMENTA: SOLICITAÇÃO DE PROJETO DE LEI.
ALUGUEL DE ESPAÇO PARA EXECUÇÃO DO PROJETO
SAPECA.PARCERIA PÚBLICA.***

RELATÓRIO:

Aportaram neste setor os autos do processo em epígrafe, tratando da solicitação do de Projeto de Lei, no qual solicita elaboração de projeto de lei para aluguel do Clube do Caxias Castelense Clube, com objetivo de execução do projeto Sapeca, promovido pela Secretaria Municipal do Trabalho, Assistência e Desenvolvimento Social.

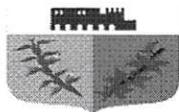
Os autos vieram para apreciação instruídos com as seguintes documentações: solicitação de elaboração de Projeto de Lei, Atas do Caxias e Despacho do Chefe do Executivo.

Passo à análise jurídica, senão vejamos:

PRELIMINARMENTE:

Preliminarmente, cumpre assinalar que o escopo desta manifestação jurídica é orientar aos Agentes Públicos quanto às exigências legais para a prática do ato administrativo sob o aspecto jurídico-formal. Isso porque foge à competência legal





desta Procuradoria-Geral examinar aspectos técnicos, orçamentários e de mérito, inclusive a veracidade das declarações/documentos carreados aos autos em que este parecer será juntado.

Portanto, cabe ao Agente Público decidir se os elementos encartados nos autos atendem ao interesse público e aos princípios constitucionais da Administração Pública, pois como afirmava Seabra Fagundes "administrar é aplicar a lei de ofício". Logo, até prova em contrário, reputam-se verazes os documentos carreados aos autos, cabendo aos Agentes Públicos diligenciar sobre a confiabilidade dessa documentação.

Acrescente-se, por oportuna, a consignação de que a presente manifestação toma por base exclusivamente os elementos que constam nestes autos, aos quais poderá ser aplicado e juntado este parecer, vez que decorrem de atos administrativos e gozam de presunção de legalidade e veracidade, assim, neles somos obrigados a acreditar até prova em contrário - presunção *iuris tantum*.

De tal maneira, incumbe a esta Procuradoria-Geral prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar em aspectos relativos à conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração Pública, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa. Sendo este parecer meramente opinativo, cabendo a administração todo e qualquer juízo de conveniência.

MÉRITO:

Por força do dispositivo constitucional (XXI, art. 37, 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 dominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos art. 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.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do X, 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 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;” (destaquei)

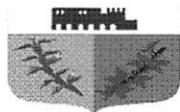
Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

“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 licitação...”. (Destaquei)

Quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração

Pública figure como locatária (perquirindo se tal tipo de contrato é regido por





normas de Direito Privado ou por normas de Direito Público), responde a indagação, o art. 62 § 3º, I, da Lei nº 8666, de 1993, que preceitua:

“Art. 62 - (...)

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

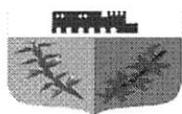
I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado.”

Desse modo, percebe-se que os contratos de locação, em que a Administração Pública figure como locatária, reger-se-ão pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso, que nestes casos, as normas de Direito Privado aplicar-se-ão subsidiariamente.

Nesse mesmo diapasão, aliás, já decidiu o Tribunal de Contas da União:

Nos contratos de locação da Administração Pública, aplicam-se as disposições da Lei do Inquilinato, não havendo ilicitude no pagamento de multa por parte da Administração quando, na condição de locatária, romper o contato antes do prazo pactuado. (Acórdão 2337/2012-Segunda Câmara | Relator: AROLDO CEDRAZ ÁREA: Contrato Administrativo | TEMA: Locação de imóveis | SUBTEMA: Sanção Outros indexadores: Multa, Rescisão contratual, Possibilidade) – Grifou-se

A possibilidade de dispensa encontra guarida no fato de que a locação de imóvel não pode ser submetida à concorrência de mais de um fornecedor, uma vez que, em regra, o atendimento das necessidades específicas da Administração Pública se dá com a locação de imóvel específico com características próprias que irão atender às necessidades do Poder Público. Devem ser atendidos, portanto, os seguintes requisitos: (a) as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado.



Insta aclarar, que trata-se de um objeto singular, com finalidade transcendente, vez que o Projeto Sapeca, cuida de garantir a política de educação e esporte infantil, resume-se portanto no cumprimento de diretrizes constitucionais, posto que a constituição de 1988, conferiu um valor social ao esporte, disciplinando ao elencado na categoria da Ordem, consoante o art. 217, caput, que determina ser um “dever do Estado fomentar práticas desportivas formais e não formais, como direito de cada um”.

Ademais, não foi identificado pela administração, outro espaço com capacidade de atendimento, visto a necessidade de local que acomode todas as crianças que utilizam o espaço e necessitam de toda a estrutura desportiva, para que o projeto possa alcançar seus objetivos sociais.

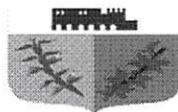
Importante salientar que não se trata de aditivo de contrato, não se aplicando a percepção do objeto aditado no limite de 25%, previsto para hipótese de alteração quantitativa dos contratos, no art. 65, I, “b” e §1º da Lei nº8666/93. Trata-se de novo contrato, uma vez que a lei que autorizava a locação do imóvel, tem vencimento em 31 de dezembro de 2022.

Sendo assim que o valor, corresponde a nova proposta do locatário, levando-se em conta, os gastos provenientes do espaço, energia, água, manutenção do espaço e outros.

CONCLUSÃO

Diante de todo exposto, segundo a fundamentação jurídica disposta acima; diante do interesse público devidamente justificado, e baseados nos princípios da necessidade, finalidade e na continuidade do serviço público, não existe óbice jurídico quanto a possibilidade de aluguel do espaço.





PREFEITURA DE
CONCEIÇÃO DO CASTELO

É o parecer.

Faço conclusos, os Autos, à Procuradoria.

Conceição do Castelo/ES, 22 de novembro de 2022.

VALÉRIA A. CASTRO
Assessora Jurídica
Portaria nº 157/2022

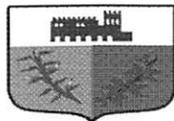
MANIFESTAÇÃO

Ratifico os termos do Parecer Jurídico acima delineado.

LUDMILLA COIMBRA MARTINELLI
Advogada Geral
OAB/ES 28210
Portaria Nº 081/2022

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' and 'M'.





PREFEITURA MUNICIPAL
CONCEIÇÃO DO CASTELO – ES
www.conceicaodocastelo.es.gov.br

Assinado digitalmente
JUNIO CESAR DO CARMO GRACA
JUNIOR
30/11/2022 - 19:28:00

Conceição do Castelo, 30 de novembro de 2022.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIRO DESTINADO A LOCAÇÃO PELO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO CASTELO

A Comissão Para a Realização de Avaliação de Imóveis de Terceiros Destinados a Locação Pelo Município de Conceição do Castelo – ES, nomeada pela Portaria nº 063/2022, em visita ao imóvel do CAXIAS CASTELENSE CLUBE, a respeito do protocolo 13650/2022, relata:

01-O local é um Centro de Atividades Esportivas, dotado de boa localização e instrumentos como piscina, campo de futebol gramado e quadra poliesportiva, vestiários, banheiros e área de lazer.

02-As instalações encontram-se em estado de conservação regular, próprio para diversas atividades e eventos;

03- Quanto aos valores de locação, por comparação e por avaliação, indicamos o valor de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), como valor compatível ao local especificado.

Imóvel a ser locado: dependências do Caxias Castelense Clube.

Proprietário: Caxias Castelense Clube.

Endereço: Av. Harvey V. Grilo, nº s/n, Bairro Nicolau de Vargas e Silva, Conceição do Castelo.

Valor compatível para locação: R\$ 3.800,00.

MEMBROS:

JULIO CESAR DO CARMO GRACA JUNIOR

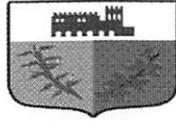
Fiscal de Tributos - Mat. 38.621

KRISCIA DE SOUZA FERIANI

Fiscal de Tributos - Mat. 38.716

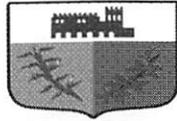
Assinado digitalmente
KRISCIA DE SOUZA
FERIANI
30/11/2022 - 19:27:00



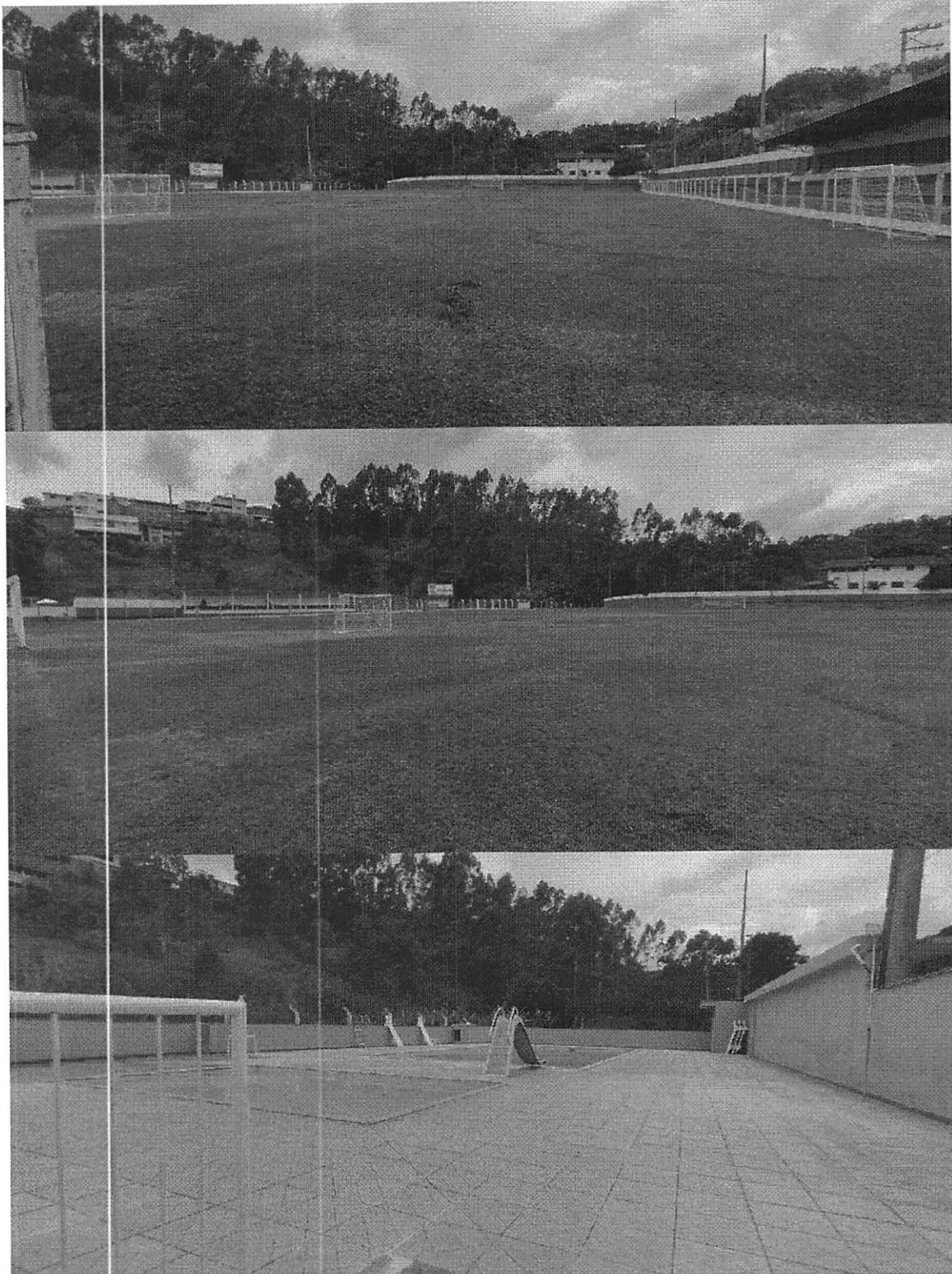


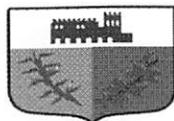
PREFEITURA MUNICIPAL
CONCEIÇÃO DO CASTELO - ES
www.conceicaodocastelo.es.gov.br





PREFEITURA MUNICIPAL
CONCEIÇÃO DO CASTELO - ES
www.conceicaodocastelo.es.gov.br





PREFEITURA MUNICIPAL
CONCEIÇÃO DO CASTELO – ES
www.conceicaodocastelo.es.gov.br

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIRO DESTINADO A LOCAÇÃO PELO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO CASTELO

Anexo I

