



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: Dispensa de Licitação n.º 007/2014-021SEMED.

Objeto: Locação do imóvel urbano para funcionamento da Escola Municipal de Ensino Infantil Comecinho de Vida, no Município de Parauapebas, neste Estado.

Assunto: Parecer quanto à viabilidade jurídica.

1 Versa o presente procedimento sobre procedimento de DISPENSA DE LICITAÇÃO, solicitada pela Secretaria Municipal de Educação (SEMED), com base no art. 24, inciso X da Lei n.º 8.666/93, objetivando a locação de imóvel localizado na Av. Brasil, n.º 47, Bairro Rio Verde, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, para fins educacionais de instalação da Escola Municipal de Ensino Infantil Comecinho de Vida.

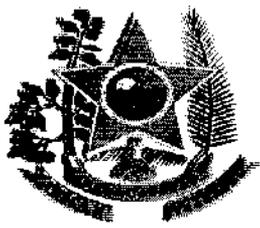
2 Sendo assim, o presente procedimento foi encaminhado a esta Procuradoria, para exame dos aspectos legais, na forma do disposto no parágrafo único do art. 38 da Lei n.º 8.666/93.

3 Pois bem, observa-se o Memo. n.º 156-DA-SEMED, por meio do qual a Secretária Municipal de Educação, solicita a abertura do procedimento, constando a descrição do objeto, a justificativa à contratação pautada no interesse público, inclusive que o imóvel atende seu objetivo proposto tendo em vista a inviabilidade de encontrar na localidade outros imóveis com as mesmas características, o período de vigência, a indicação do custo com a contratação, no valor mensal de R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais) e o total de R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), que corresponde ao período de 12 (doze) (fls. 01 a 03).

4 Ademais, verifica-se juntada do despacho com indicação da dotação orçamentária necessária à contratação, bem como da declaração de adequação orçamentária e financeira, em atendimento à Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF (fls. 06 e 10).

5 Prosseguindo, observa-se a avaliação do imóvel contendo sua descrição, bem como o valor de comercialização do mesmo, para fins de comprovar o preço praticado no mercado imobiliário (fl. 09). Nesse mesmo sentido, observamos a Proposta de Locação pela Locatária compatível com o preço praticado (fl. 08).

6 A Secretaria Municipal de Obras, em complementação à instrução processual, realizou Laudo de Vistoria constatando que o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, portanto, o que viabiliza o atendimento do objetivo proposto (fls. 04 a 05).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



7 Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/1993, a Comissão entendeu tratar-se de dispensa de licitação e que o preço encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável à tratada locação (Fls. 31 a 32).

8 No que tange à documentação referente ao imóvel a ser locado, bem como da Locadora (IRENE CARDOSO DE SOUZA E SILVA), verifica-se a juntada dos seguintes documentos (fls. 14 a 34): procuração outorgando poderes ao Senhor ADMILSON GOMES DO NASCIMENTO reconhecida e autêntica em Cartório para representar a Locatária; cópia autenticada do documento pessoal da Locatária; cópia do comprovante de conta bancária em favor da Locatária (CEF); cópia do Contrato Particular de Compra e Venda do Imóvel acompanhado da Planta Baixa, para comprovar a posse do imóvel em favor da Locatária; comprovação de sua regularidade fiscal (certidão negativa de débitos junto a Fazenda Municipal, Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Natureza Tributária e Não Tributária e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT); e comprovação de inexistência de débitos referentes às contas de água, luz e IPTU (nada consta) emitidos pelos órgãos e entidades competentes.

9 Em complementação aos documentos citados acima, consta juntada de declaração da Locatária de que não possui vínculo empregatício e nem cadastro específico do INSS-CEI para fins de isenção de apresentação das certidões referentes ao FGTS e INSS. Todavia, convém chamar atenção quanto à necessidade de atualização das certidões citadas acima, quando da data de assinatura do contrato, caso necessário for, bem como à *necessidade de juntada de cópia dos documentos pessoais do representante legalmente constituído nos autos*.

10 Nesse sentido, a Secretária Municipal de Educação autorizou a contratação direta, com base no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

11 Pois bem. Passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos da presente solicitação.

DA ANÁLISE



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



12 Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram todo o procedimento, passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos do presente procedimento.

13 Assim, conforme leciona Marçal Justen Filho, *in verbis*¹:

"A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público." (Grifamos).

14 A Lei n.º 8.666 de 21 de junho de 1993, traz, exhaustivamente, os casos de dispensa de licitação, dentre os quais aquele que se refere à compra e locação de imóveis, nos termos de seu art. 24, X, que nesta ocasião transcrevemos:

"Art. 24. É dispensável a licitação:

...omissos

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preteridas 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;"(Grifamos).

15 A dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

16 Por isso, entende a doutrina² que:

"Trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competição. Nesse caso, se tão-somente um imóvel é que atende às necessidades, não haverá licitação, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável." (Grifamos).

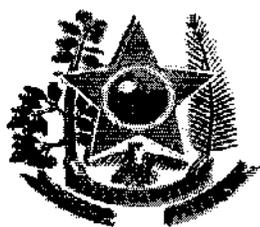
17 Segundo ainda o Mestre Marçal Justen Filho³, a contratação neste caso, depende de três requisitos, *ipsis literis*:

"...a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para

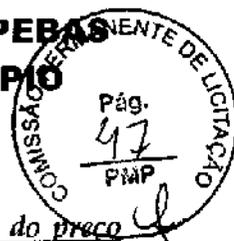
¹ In Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221.

² In Contratação direta sem licitação, Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.

³Obra Citada, pag. 240.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.”(Grifamos).

18 E tendo sido atestado pela SEMED que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento aos objetivos da Administração e desenvolvimento das atividades pertinentes, bem como o entendimento da CPL de que se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, resta evidenciada a possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel não residencial aqui pretendido (fls. 35 a 36).

19 Para tanto, cotejamos os seguintes entendimentos de nossos Tribunais:

“Em ação popular, que o contrato de locação celebrado por Prefeitura Municipal de Santos revelava valor adequado e justificado nos autos, não se caracterizando superfaturamento. Entendeu correta a dispensa de licitação quando a locação de imóvel se destine às finalidades essenciais da Administração, condicionadas às necessidades de instalação e locação.”⁴(Grifamos).

“Proceda, previamente à locação de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor de locação com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X do art.24 da Lei nº 8.666/93, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas.”⁵(Grifamos).

20 Destarte, para que seja complementado a regularidade da presente contratação, as situações de dispensa exige o cumprimento das formalidades constantes do art. 26 da Lei n.º 8.666/1993. Vejamos:

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. (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005) (Grifamos)

21 Diante desse dispositivo, deve a presente contratação ser declarada, ratificada e, após, publicada na imprensa oficial, no prazo de 05 (cinco) dias, para os devidos efeitos legais, objetivando assim, a celebração do contrato, devendo o respectivo extrato ser

⁴TJ/SP. Embargos Infringentes nº17.854, 7ª Câmara de Direito Público.

⁵TCU. Processo nº009.118/2002-8.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



publicado na imprensa oficial dentro do prazo legal, em atendimentos às orientações da Circular n.º 01/2014 - CGM.

22 Por fim, verificando a minuta contratual apresentada, pode-se observar que a mesma encontra-se redigida dentro das formalidades legais (fls. 37 a 42). Todavia, considerando o período inicial proposto à locação, *recomenda-se cuidado quando da fixação do período de vigência, tendo em vista que já estamos quase no final do mês de maio.*

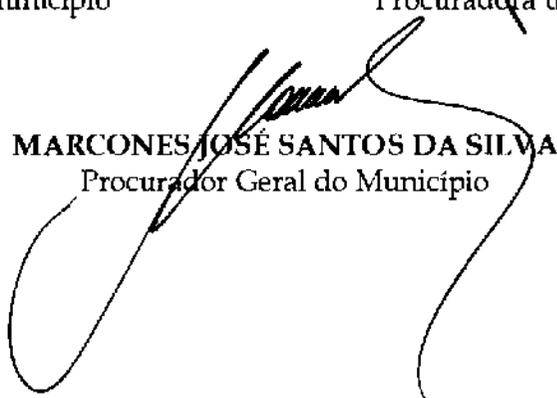
23 *Ex positis*, em face das interpretações acima, e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como, pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município, **opinamos pela celebração do contrato de locação ora pleiteado, desde que observadas às recomendações consignadas nos §§ 9.º e 22 acima do presente Parecer.**

24 Assim, é o parecer que submetemos à consideração de Vossa Senhoria, S.M.J.

Parauapebas/PA, 29 de Maio de 2014.


QUITÉRIA SÁ DOS SANTOS
Advogada do Município
OAB 9707


QUÉSIA SINEY GONÇALVES LUSTOSA
Procuradora do Município


MARCONES JOSÉ SANTOS DA SILVA
Procurador Geral do Município