

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



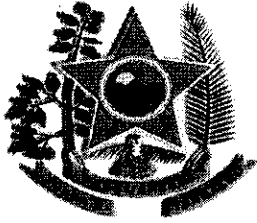
**PARECER JURÍDICO**

**EMENTA:** Dispensa de Licitação n.º 7/2014-016 SEMED.

**Objeto:** Locação do imóvel, da Avenida Principal 34, Cedere I, Zona Rural, Parauapebas, Estado do Pará, para atender demanda da Secretaria Municipal de Educação de Parauapebas - Pará.

**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 Avenida Principal 34, Cedere I, Zona Rural, Parauapebas, Estado do Pará, para alojamento dos docentes do Sistema Modular de Ensino - SOME.
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 nº 8.666/93.
3. Pois bem, o processo em epígrafe encontra-se, autuado, protocolado e numerado.
4. Prosseguindo à análise, observa-se a juntada da seguinte documentação:
  - **MEMORANDO** nº 093/2014-SEMED, por meio do qual a Secretária Municipal de Educação, solicita a abertura do processo de dispensa de licitação, constando descrição do objeto, acompanhado da devida justificativa à contratação pautada no interesse público, período de vigência contratual, estimativa do custo com a contratação no valor mensal de **R\$ 1.200,00** (Um mil e duzentos reais), bem como a indicação da dotação orçamentária (fls. 01/02);
  - **PORTARIA** nº 727/2013, de 03 de setembro de 2013 delegando a função de fiscal sobre todos os contratos de locação de imóveis da SEMED à servidora **CRISTINA MARIA DE SOUSA** (fls. 03).

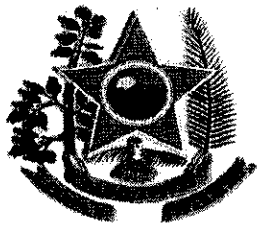


**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



- **LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL** contendo descrição do imóvel (fls. 04/05);
- **DESPACHO** da Secretária Municipal de Educação, solicitando a análise e realização das providências cabíveis (fls. 06);
- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** contendo descrição do imóvel, bem como o valor de comercialização do mesmo, para fins de comprovar o preço praticado no mercado imobiliário (fls. 07);
- **DECLARAÇÃO** consignando que o valor referente à contratação não comprometerá o orçamento de 2014, estando em conformidade com a Lei Orçamentária Anual (LOA), com o Plano Plurianual (PPA), bem como com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), em atendimento a Lei de Responsabilidade Fiscal (fl. 08);
- **AUTORIZAÇÃO** da Secretária Municipal de Educação, para contratação direta, com base no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 (fl. 09);
- **DESIGNAÇÃO** da Comissão Especial de Licitação (fl. 10);
- **AUTUAÇÃO** do Processo Administrativo (fls. 11);
- **PROPOSTA DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL** (fl. 12), no valor de **R\$ 1.200,00** (um mil e duzentos reais) mensais, acompanhada dos seguintes documentos (fls. 11/23): *a) planta do imóvel; b) contrato particular de compra e venda de imóvel; c) comprovante da inexistência de débitos perante a CELPA; d) cópia do documento de identidade; e) comprovante de inscrição na Receita Federal; f) cópia do cartão da conta bancária do proprietário do imóvel; g) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; h) Certidões Negativas de Natureza Tributária e Não Tributária emitidas pelo Estado do Pará ; i) Certidão Negativa de Débitos do Município de Parauapebas (Secretaria da Fazenda);e, l) CNDT.*

**Neste ponto, verifica-se, que não foi apresentada comprovação da regularidade com o INSS e com o FGTS. Diante de tal fato, recomendamos que as mesmas sejam acostadas aos autos. No caso do locador (pessoa física) não possuir a**

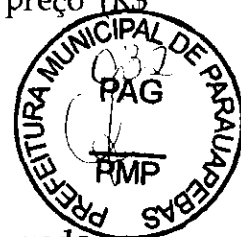


**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

devida inscrição nos órgãos emissores da certidão, que o mesmo apresente declaração de não possuir a devida inscrição.

- **MANIFESTAÇÃO** da Comissão de Licitação apresentando a fundamentação legal, a justificativa da contratação e a justificativa do preço (R\$ 14.400,00 - valor total do contrato) para locação do imóvel (fls. 24/25).

- Minuta do contrato (fls. 36/40).



Recomenda-se que o valor mensal do aluguel seja adequado na Cláusula Terceira da Minuta do Contrato, uma vez que àquele é de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), conforme se vislumbra da proposta de locação do imóvel (fls. 12) e não de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) como consignado na Minuta.

5. Recomendamos que seja observada a orientação contida na Circular n° 001/2014 da Controladoria Geral do Município, quanto aos prazos para publicação dos Contratos Administrativos e Termos Aditivos.

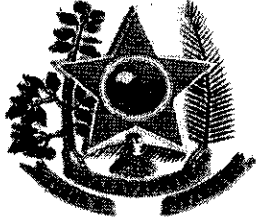
6. Pois bem, excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram o pedido de contratação por dispensa de licitação, passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos da presente solicitação.

7. Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação entendeu tratar-se de dispensa de licitação e que o preço propositado encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável à tratada locação.

8. Assim, conforme leciona Marçal Justen Filho, *in verbis*<sup>1</sup>:

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

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



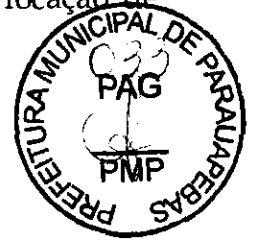
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

9. A Lei n.º 8.666 de 21 de junho de 1993, traz, exaustivamente, 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 preçpuas 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).



10. 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.

11. Por isso, entende a doutrina<sup>2</sup> 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).

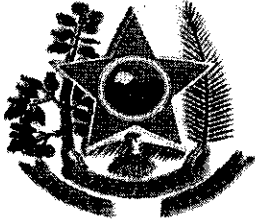
12. Segundo, ainda, o Mestre Marçal Justen Filho<sup>3</sup>, a contratação neste caso, depende de três requisitos, *ipsis literis*:

"...a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado."(Grifamos).

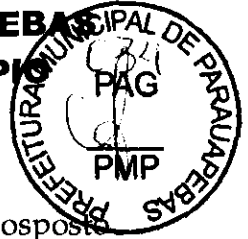
13. E tendo sido atestado pela SEMED que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento aos objetivos da Administração e desenvolvimento das atividades pertinentes, bem como o entendimento da Comissão

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

<sup>3</sup> *Obra Citada*. pag. 240.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



Especial de Licitação de que se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, *não vislumbramos óbices à contratação.*

14. 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."<sup>4</sup>(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."<sup>5</sup>(Grifamos).

15. Por fim, para que seja complementada 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)

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

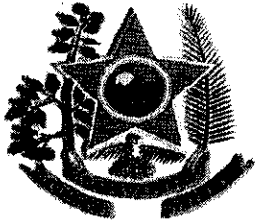
III - justificativa do preço.

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados. (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998) (Grifamos)

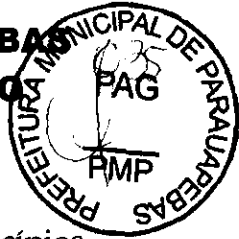
16. Diante desse dispositivo, solicitamos que *a presente contratação seja declarada, ratificada e, após, publicada na imprensa oficial, no prazo de 05 (cinco) dias, para os devidos efeitos legais*, objetivando assim, a celebração do contrato.

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

<sup>5</sup>TCU. Processo nº009.118/2002-8.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



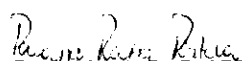
17. *Ex positis*, em face das interpretações acima, e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como, pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município, **opinamos** pela celebração do contrato de locação entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas (locatária) e (locadora), desde que:

- a) Seja apresentada comprovação da regularidade com o INSS e com o FGTS. No caso do locador (pessoa física) não possuir a devida inscrição nos órgãos emissores da certidão, que o mesmo apresente declaração de não possuir a devida inscrição.
- b) Seja retificado o valor mensal do aluguel na Cláusula Terceira da Minuta do Contrato, uma vez que àquele é de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), conforme se vislumbra da proposta de locação do imóvel (fls. 12) e não de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) como consignado na Minuta.

18. Em tempo, embora o Memorando nº 7/2014 da SEMED solicite que a vigência do contrato tivesse início em 13 de março de 2014, verifica-se a impossibilidade de constar tal data no referido contrato em razão de já estarmos em 17 de março de 2014, devendo a CPL observar a data atual para o computo da vigência contratual.

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

Parauapebas/PA, 17 de Março de 2014.

  
**POLIANA ROCHA PORTELA**  
Advogada do Município  
OAB/PA nº 13.416

  
**MARCONES JOSÉ SANTOS DA SILVA**  
Procurador Geral do Município