



PARECER JURÍDICO

Dispensa de Licitação n.º 7/2022-180201.

Processo administrativo n.º 00102004/22

Outros interessados: PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU;

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. ANÁLISE DA MINUTA DO CONTRATO.

1. RELATÓRIO

A Comissão de Licitação solicitou dessa Assessoria Jurídica a emissão de parecer conclusivo a respeito da legalidade do procedimento, ocasião em que encaminha para análise a minuta contratual, referente a celebração de contrato de locação do imóvel localizado na Rua Rua Tiradentes, nº 402, Bom Jardim, Dom Eliseu-PA, onde a administração pública pretende destinar as instalações para ser utilizado como sede da Secretaria Municipal de infraestrutura de Dom Eliseu - PA, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Recebemos o procedimento de dispensa de licitação para locação de imóvel supracitado, sendo necessário parecer acerca da legalidade.

Inicialmente, cumpre salientar que os Pareceres Jurídicos são atos pelo qual os órgãos consultivos da Administração emitem opiniões sobre assuntos técnicos de sua competência, de tal forma que os pareceres visam elucidar, informar ou sugerir providências administrativas nos atos da Administração.

Nesse diapasão é que foi apresentada a solicitação para locação do imóvel (Memorando nº 057/2022- ADM, da Secretaria de Administração, do dia 01 de fevereiro de 2022, juntamente com o termo de referência.

O Departamento de Engenharia apresentou anexado ao despacho datado do dia 07 de fevereiro de 2022, o laudo técnico do imóvel.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



O Departamento de Contabilidade informou através de despacho datado do dia 10 de fevereiro de 2022 a previsão de dotação orçamentária, colacionada a seguir:

Dotações Orçamentárias:

Exercício 2022;

Unidade Gestora: 02-PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU.

2.013 – Gerenciamento da Secretária Municipal de Infraestrutura;

Classificação econômica: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física;

Subelemento: 3.3.90.36.15 – Locações de imóveis

O Prefeito, Sr. Gersilon Silva da Gama, assinou o termo de autorização no dia 14 de fevereiro de 2022, conforme acostado aos autos.

Cumprе salientar que a justificativa da escolha vem expondo o seguinte:

Considerando a necessidade de um espaço amplo para o funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura. Considerando também que a Administração pública, não disponibiliza imóvel próprio para instalação mencionada e que o preço proposto está compatível com os preços de mercado imobiliário do Município.

O laudo confeccionado pela engenheira responsável assevera:

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comprometimento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela I e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

Informou no item nº 10 do Lado de Avaliação Locatícia que: O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO (ITEM 9).

Concluindo ainda que o imóvel encontra-se precisando de alguns reparos, principalmente na parte de pintura, e atende as seguintes condições:

- A) Não está localizado em área de risco;
- B) Não está localizado em Área de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
- C) Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
- D) Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
- E) A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;
- F) Não se trata de ÁREA PÚBLICA.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



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

A compatibilidade e o preço proposto do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos deste, foram analisados pelo Engenheiro Civil Wendel Alberth Silva Santos, inscrito no CREA nº 151830869-4/PA, o que se depreende pelo laudo de Avaliação Locatícia.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos importantes:

- 1) Memorando n.º 057/2022, ADM;
- 2) Termo de Referência;
- 3) Carta Proposta para Locação de Imóvel;
- 4) Termo de Abertura, Autuação e remessa do Processo Administrativo;
- 5) Avaliação prévia do imóvel, firmado pela engenheira Ana Paula de Souza Campos;
- 6) Dotação Orçamentária;
- 7) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- 8) Termo de Autorização para abertura de Processo Administrativo;
- 9) Autuação;
- 10) Despacho a Assessoria Jurídica;
- 11) Minuta do contrato;

É o relatório. Passo a opinar.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Ressalta-se que o exame dos presentes autos se restringe aos aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação ao interesse público, tendo observado todos os requisitos legalmente impostos.

Quanto às especificações técnicas contidas no presente processo, presume-se que suas características, requisitos e avaliação do preço de mercado, tenham sido regularmente determinados pelo setor competente dos órgãos, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Quanto à justificativa, esclarecemos que não compete ao órgão jurídico adentrar o mérito - oportunidade e conveniência - das opções do Administrador, exceto em caso de afronta aos



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



preceitos legais. O papel do Órgão jurídico é **recomendar que a justificativa seja a mais completa possível**, orientando o Órgão assistido, se for o caso, pelo seu aperfeiçoamento ou reforço, na hipótese de ela se revelar insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a não deixar margem para eventuais questionamentos.

A autoridade competente lavrou sua justificativa, já mencionada em tópico anterior, e também justificou a escolha, com os seguintes termos:

Considerando a necessidade de um espaço amplo para o funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura. Considerando também que a Administração pública, não disponibiliza imóvel próprio para instalação mencionada e que o preço proposto está compatível com os preços de mercado imobiliário do Município.

Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos do procedimento, passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos do presente processo licitatório.

É importante observarmos que as contratações efetuadas pelo Poder Público devem, em regra, ser precedidas de licitação. Nesse sentido, dispõe o art. 2º da Lei 8.666/93. E a Constituição Federal de 1988, em seu inciso XXI do art. 37, delineou e fixou a licitação como princípio básico a ser observado por toda Administração Pública, *in verbis*:

Art. 37. A Administração pública direta e indireta de qualquer dos o da União, dos Estados, dos Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e também ao seguinte:

[...]

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Assim, em regra geral, é que todas as Unidades da Federação Brasileira e seus Poderes sujeitem-se à obrigatoriedade de licitar, salvo nos casos/exceções previstos na legislação. *In casu*, destacamos que a Lei n.º 8.666 /93, 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:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



Art. 24.   dispens vel a licita o:

[...]

X - a compra ou loca o de im vel destinado ao atendimento das finalidades prec puas da Administra o, cujas necessidades de instala o e localiza o condicionem a sua escolha, desde que o pre o seja compat vel com o valor de mercado, segundo avalia o pr via;

Estes tamb m s o os ensinamentos de Mar al Justen Filho: "A dispensa de licita o verifica-se em situa es em que, embora vi vel competi o entre particulares, a licita o afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse p blico."

Analizadas as formalidades legais, as quais permitem a dispensa de licita o para loca o de im veis que atendam as necessidades da administra o p blica, restou verificado em Parecer T cnico de Vistoria, no Item n  3, as condi es do im vel vistoriado, expondo a situa o em que encontra-se o bem. **Entretanto, n o opina se o referido est  apto ou n o para loca o**, motivo pelo qual   **salutar recomendar o apontamento** para melhor esclarecer o procedimento de dispensa em exame quanto a regularidade da loca o, a qual prima pela legalidade dos atos administrativos, assim como pela continuidade do servi o p blico pelo car ter essencial, que consubstancia nessa condi o o princ pio da Supremacia do Interesse P blico, quando do atendimento satisfat rio aos munic pes.

Para tanto, cotejamos os seguintes entendimentos de nossos Tribunais:

Em a o popular, que o contrato de loca o celebrado por prefeitura municipal de Santos revelava valor adequado e justificado nos autos, n o se caracterizando superfaturamento. Entendeu correta a dispensa de licita o quando a loca o de im vel se destine  s finalidades essenciais da Administra o, condicionadas  s necessidades de instala o e loca o. TJ/SP. Embargos Infringentes n 17.854, 7 C mara de Direito P blico

Por fim, quanto ao procedimento propriamente dito, cabe ressaltarmos, ainda, a necessidade da decis o de se processar a presente contrata o direta, bem como as condi es contratuais, sejam ratificadas pela autoridade superior, publicando-se, ap s a celebra o do contrato, na imprensa oficial (art. 26, caput, da Lei n  8.666/93).

  de suma import ncia salientar que a dispensa de licita o, no presente caso, deriva da impossibilidade de o interesse p blico ser satisfeito atrav s de outro im vel, que n o aquele

End.: Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 02
Centro – Dom Eliseu - PA
CEP: 68.633-000



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



selecionado. **Desta forma, as características do imóvel são relevantes, mas deve ser demonstrado, categoricamente, que a Administração não tem outra escolha.** Assim, cabe à Autoridade Competente averiguar se existe ou não a possibilidade do interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, pois caso seja possível não poderá ser dispensado o procedimento licitatório.

Com a finalidade de cumprir esse requisito, a autoridade competente deve providenciar, na justificativa apresentada para locação do imóvel, informações que atestem que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.

No que tange à minuta do contrato apresentado para análise, vislumbra-se que está dividida em 17 cláusulas, com todas elencando subitens. Dentre as exigências da legislação aplicável, entendo que estão satisfeitos os requisitos apresentados pelo art. 55, da Lei n.º 8.666/93, diploma elegido para reger a presente contratação, vez que estão presentes – dentre outros – os dispositivos que regulam:

O objeto, através da cláusula primeira; O regime de execução e a vinculação ao termo que a dispensou, através da cláusula segunda; Os preços e as condições de pagamento, através da cláusula sexta; Os prazos de início e de vigência, conforme a cláusula oitava; O crédito que suportará a despesa, através da cláusula décima primeira; As garantias oferecidas para execução contratual, e a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, através da cláusula terceira, por exemplo; A previsão de sanções em caso de descumprimento, através da cláusula décima quarta; A previsão de rescisão contratual, e o reconhecimento dos direitos da Administração, através da cláusula décima quinta; A legislação aplicável em casos omissos, através da cláusula décima sexta;

Desta forma, avalio que a minuta do contrato apresentado para exame apresenta todas as cláusulas exigidas pelo dispositivo legal da Lei n.º 8.666/93.

Além disto, recomenda-se a adequada numeração das folhas que compõe todo o processo licitatório.

3. CONCLUSÃO

Pelo todo exposto, frisando-se que a análise é feita sob o prisma estritamente jurídico-formal, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados,



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



nem em aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa, sendo de responsabilidade dos gestores envolvidos as informações prestadas, sobretudo a que declara necessidade da locação, com base nas quais esta análise jurídica foi realizada e no pressuposto de ser impossível aguardar a realização de procedimento licitatório sem causar prejuízo à prestação dos serviços públicos envolvidos, opinamos pelo prosseguimento da contratação direta com a devida aplicação do permissivo de dispensabilidade contido no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93, que visa a celebração de contrato de locação.

Quanto à minuta do contrato, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie. (art. 55, Lei nº 8.666/93).

Destarte, a presente análise, realizada em tese, restringe-se aos aspectos formais de contratação, sendo de responsabilidade da autoridade competente dar cumprimento ao disposto no art. 26, parágrafo único, I, II e III, da Lei nº 8.666/93.

Salvo melhor juízo, é o parecer que submeto à apreciação superior.

Dom Eliseu (PA), em 17 de fevereiro de 2022.



FELIPE DE LIMA R. GOMES

Assessoria Jurídica

OAB/PA n.º 21.472