



**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
PROCURADORIA MUNICIPAL**

PROCESSO n.º 7/2021-0002

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMAS

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDÊNCIAS DESTINADO A INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERENCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS.

PARECER

Senhora Presidente,

Versa o presente parecer acerca da **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDÊNCIAS DESTINADO A INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERENCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS.**

Os autos foram encaminhados à este Procurador para análise e manifestação.

É o relatório.

Atendendo a solicitação da Presidente desta Comissão, acerca da viabilidade da **Locação de Imóvel para fins não residenciais destinado a instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS**, passamos a exarar o parecer a seguir.

A hipótese de locação de imóvel para fins não residenciais destinado a instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS exige que a finalidade precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, com justificativa de preço através de Laudo de Vistoria, de acordo com a Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Junto com solicitação de parecer veio à comprovação da documentação fiscal e probatória do imóvel e de seus proprietários.

Cabem na hipótese em comentário duas indagações:

- a) Se o imóvel contratado tem amplamente comprovado todos os documentos necessários para fins contratuais com a administração pública e;
- b) Se a contratada possui capacidade para licitar.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
PROCURADORIA MUNICIPAL**

Feitas essas considerações, passo a opinar:

A lei adjetiva licitatória impõe limites à administração pública, em suas diversas esferas, visando à contratação para os mais diversos fins, com finalidade de aferir critérios certos e lícitos à contratação de entes privados.

In casu buscam-se os elementos e princípios norteadores do atuar administrativo, no qual destacamos o mais valorativo:

A proteção do patrimônio público.

A locação pode ser dispensada, desde que seja a mais adequada à satisfação do objeto do contrato.

A licitação dispensável ou dispensada, ensina Hely Lopes Meirelles, “é aquela que a própria lei declarou-a como tal”. José Santos Carvalho Filho acrescenta que esta se caracteriza pela circunstância de que, em tese, poderia o procedimento ser realizado, mas que, pela particularidade do caso, decidiu o legislador não torná-lo obrigatório.

Na dispensa, a competição é viável e, teoricamente, a licitação poderia ser promovida, mas, diante das peculiaridades do caso, previu a lei que a realização da licitação não resultaria produtora para os interesses perquiridos. A dispensa é, portanto, uma criação legislativa, e se resumem aos casos previstos.

Cabe aqui certa discricionariedade do agente administrativo, já que a licitação não é proibida. Entretanto, este deve levar em conta que a realização do certame deve também ser vantajosa para a Administração e respeitar o princípio da economicidade.

Para a locação de imóvel urbano pela Administração Pública, é previsto, no artigo 24, da Lei das Licitações, caso de dispensa de licitação:

“Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - A locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que



**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
PROCURADORIA MUNICIPAL**

o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;”

Cabe-nos, depois de discutida a dispensa de locação, passar a comentar a capacidade de contratar, analisando a regularidade fiscal. O ente privado a ser contratado deve provar a sua regularidade fiscal conforme o artigo 29 da Lei nº 8.666/93, perante todas as fazendas federal, estadual e municipal, independentemente da atividade do licitante.

A comprovação da regularidade fiscal advém do legislador constituinte que admitiu a hipótese em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando a administração pública à celebrar e forma discricionária, contratações diretas, vinculando apenas à idoneidade jurídica fiscal.

Desse modo, ainda que se trate de contratação direta, é necessária a formalização de um procedimento licitatório que culmine com a celebração do contrato. Nesse sentido, vejamos o ensinamento de Marçal Justen Filho:

“(…) os casos de dispensa e inexigibilidade de licitação envolvem, na verdade, um procedimento especial e simplificado para seleção do contrato mais vantajoso para a Administração Pública. Há uma série ordenada de atos, visando selecionar a melhor proposta e o contratante mais adequado. ‘Ausência de licitação’ não significa desnecessidade de observar formalidades prévias (tais como verificação da necessidade e conveniência da contratação, disponibilidade recursos etc.). Devem ser observados os princípios fundamentais da atividade administrativa, buscando selecionar a melhor contratação possível, segundo os princípios da licitação. (….) a Administração deverá definir o objeto a ser contratado e as condições contratuais a serem observadas. A maior diferença residirá em que os atos internos conduzirão à contratação direta, em vez de propiciar prévia licitação. Na etapa externa, a Administração deverá formalizar a contratação.”

DA MINUTA DO CONTRATO

DO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE E PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE

A ideia central do princípio da legalidade informa que a atividade administrativa deve estar sempre pautada pela Lei, ou seja, ao administrador só é dado fazer (ou deixar de



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
PROCURADORIA MUNICIPAL

fazer), aquilo que a lei expressamente prevê ou faculta. Em outras palavras, sob pena de praticar ato inválido e expor-se. Enquanto no âmbito das relações privadas prevalece o princípio da autonomia da vontade, permitindo-se ao cidadão fazer tudo o que não seja proibido por lei, na Administração Pública esta autonomia inexiste, porquanto a atuação estatal é limitada exatamente pelo disposto no texto legal.

Vejamos, nesta direção, como Helly Lopes Meirelles definia o princípio da legalidade:

“A legalidade como princípio da administração (CF, art. 37, caput) significa que o administrador público está, em toda a sua atividade funcional, sujeito aos mandamentos da lei e às exigências do bem comum, e deles não se pode afastar ou desviar, sob pena de praticar ato inválido e expor-se à responsabilidade disciplinar, civil e criminal, conforme o caso.

(...)

Na Administração Pública não há liberdade nem vontade pessoal. Enquanto na Administração particular é lícito fazer tudo o que a lei não proíbe, na Administração Pública só é permitido fazer o que a lei autoriza. A lei, para o particular, significa “pode fazer assim”, para o administrador público significa “deve fazer assim”.

Já o princípio da publicidade indica que os atos da Administração devem merecer a mais ampla divulgação possível entre os administrados, e isso porque constitui fundamento do princípio propiciar-lhes a possibilidade de controlar a legitimidade da conduta dos agentes administrativos. Só com a transparência dessa conduta é que poderão os indivíduos aquilatar a legalidade ou não dos atos e o grau de eficiência de que se revestem.

Perfilhando esse entendimento, José Eduardo Martins Cardozo define este princípio:

“Entende-se princípio da publicidade, assim, aquele que exige, nas formas admitidas em Direito, e dentro dos limites constitucionalmente estabelecidos, a obrigatória divulgação dos atos da Administração Pública, com o objetivo de permitir seu conhecimento e controle pelos órgãos estatais competentes e por toda a sociedade” (CARDOZO, José Eduardo Martins. Princípios Constitucionais da Administração Pública (de acordo com a Emenda Constitucional n.º 19/98). IN MORAES, Alexandre. Os 10 anos da Constituição Federal. São Paulo: Atlas, 1999, p. 15019).

Após análise dos autos, esta Procuradoria verificou que a minuta do contrato administrativo de **Locação de Imóvel para fins não residenciais destinado a**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
PROCURADORIA MUNICIPAL**

instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, atende a todos os requisitos da lei, contendo: qualificação das partes, objeto, valor do contrato, forma de pagamento, prazo, obrigações das partes, penalidades, rescisão e dotação orçamentária necessária para que haja equilíbrio econômico entre as partes e garantindo o poder e interesses da Administração Pública. Sendo imprescindível a publicação do contrato, após a sua assinatura, uma vez que esta é uma condição de eficácia, obedecendo, assim, os princípios da legalidade e da publicidade.

DA CONCLUSÃO

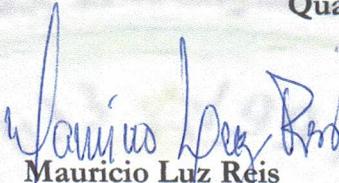
Ex positis, com amparo no artigo 24, X da Lei n.º 8.666/93, esta Administração Municipal encontra albergue legal para proceder à Dispensa de Processo Licitatório.

Ressalte-se que a **dotação orçamentária deve ser estritamente respeitada**, qual seja: **ATIVIDADE: 7021.082440011.2.114 (Manutenção do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS); CLASSIFICAÇÃO ECONOMICA: 3.3.90.36.00 (Outros Serviços de Terceira Pessoa Física); VALOR BRUTO: 7.200,00 (sete mil e duzentos reais)**, observando sempre o interesse público.

Por fim, encaminha-se ao Prefeito Municipal de Quatipuru, este parecer **MERAMENTE OPINATIVO**, sem caráter vinculante, para deliberação final.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Quatipuru, 06 de janeiro de 2021


Mauricio Luz Reis
PGM – OAB/PA 24.906