



PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 02811005/22

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU; SECRETARIA DE SAÚDE.

CONTRATADO: JOSÉLIAS DEPRÁ (CPF N.º 421.161.317-53)

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL DESTINADO A ATENDER AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU, PARA SER UTILIZADA COMO SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO, ADEPARÁ E EMATER, LOCALIZADO NA AV. ANTÔNIO JESUS DE OLIVEIRA, 1401, BAIRRO FLÔR DO IPÊ, NESTE MUNICÍPIO, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES, COM VIGÊNCIA DE 01/01/2023 À 31/12/2023. FUNDAMENTADO NO ART. 24, INCISO X DA LEI 8.666/93 E SUAS ALTERAÇÕES. (Sic)

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

1. RELATORIO

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 AV. ANTÔNIO JESUS DE OLIVEIRA, 1401, BAIRRO FLÔR DO IPÊ onde a administração pública pretende abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Agricultura (e demais instalações especificadas no objeto), pelo período de 12 (doze) meses, 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, através do ofício n.º 385/2022-SMAPA, da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária e Abastecimento.

Nos autos, compete salientar que existe Dotação Orçamentaria, indicada pelo responsável da contabilidade, conforme documento assinado em 05.12.2022



O prefeito assinou o termo de autoriza o no dia 28 de dezembro de 2021, conforme acostado aos autos.

Cumpre salientar que a justificativa da contrata o vem expondo o seguinte:

A solicita o de loca o de imóvel justifica-se pela necessidade de obtermos espaço para comportar o quantitativo de servidores e equipamentos, para que se possa dar continuidade dos trabalhos desenvolvidos nesta secretaria, bem como, aperfeiçoar o espaço de trabalho dos servidores responsáveis pela organiza o e realiza o das a oes pertinentes. Esta Secretaria Municipal e a Prefeitura Municipal não dispõem de imóvel próprio para este fim.

Diante do exposto e em obediência ao Princípio da continuidade no serviço público, há necessidade de que o espaço pretendido para loca o seja condizente com as atividades desenvolvidas pela secretaria.

O laudo confeccionado pela engenheira responsável assevera:

Conclui-se que o imóvel, encontra-se em boas condi oes de uso, conforme relatório fotográfico. Declaramos que o imóvel descrito em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas atende as condi oes abaixo.

- I. Não está localizado em área de risco;
- II. Não está localizada em áreas de Prote o Ambiental, várzeas ou áreas de preserva o permanente (APP)
- III. Apresenta condi oes mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
- IV. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para constru o;
- V. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupa o do solo vigente;
- VI. Não se trata de ÁREA PÚBLICA.

O laudo de avalia o locatícia, por sua vez, conclui que:

10. ENCERRAMENTO

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 PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Portanto:

R\$ 1. 720, 00 ≥ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 4. 045, 44

Encerra-se o trabalho composto 6 (seis) folhas, todas impressas de avverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n.  8.666/93, a Comissão Permanente de Licita o entendeu que se trata de dispensa de licita o e que o preço proposto se encontra compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável   tratada loca o.



A compatibilidade e o preço proposto do imóvel ao fim a que se destina, e os aspectos técnicos deste foram analisados pela Engenheira Civil Ana Paula de Souza Campos, o que se depreende pelos laudos supracitados.

Aos autos também foram juntados os seguintes documentos importantes:

- 2) Termo de Abertura de Processo Administrativo;
 - 3) Documentos pessoais do proprietário;
 - 5) Certidão negativa de débito municipal referente ao imóvel, títulos de propriedade e demais documentos referentes ao imóvel (certidões negativas de natureza tributária, quitação de contas de água, etc.);
 - 8) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
 - 9) Autorização para abertura de Processo Administrativo;
 - 10) Autuação;
 - 11) Minuta do contrato;
- É o relatório.

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 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.



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



A autoridade competente lavrou sua justificativa para contratação, já mencionada em tópico anterior, mas ainda deve – também – justificar a escolha do contratado, ressaltando se não há outro imóvel capaz de satisfazer, de forma mais vantajosa, as necessidades da Administração.

De outro ponto, é salutar especificar que o laudo da engenheira avaliou as condições de uso do imóvel. Além disto, a mesma profissional também indicou o preço sugerido para o imóvel em tela, com opinião fundamentada.

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:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - 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;



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



Estes também são os ensinamentos de Marçal Justen Filho, *in verbis*: "A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público."

Analisadas as formalidades legais, as quais permitem a dispensa de licitação para locação de imóveis que atendam as necessidades da administração pública, restou verificado em laudo de vistoria que o imóvel está em boas condições de uso, e há também indicador de preço, para esclarecer o ordenador de despesa sobre a regularidade da locação, que deve primar pela legalidade dos atos administrativos, assim como pela continuidade do serviço público de caráter essencial, que consubstancia nessa condição o princípio da Supremacia do Interesse Público, quando do atendimento satisfatório aos munícipes.

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

Por fim, quanto ao procedimento propriamente dito, cabe ressaltarmos, ainda, a necessidade da decisão de se processar a presente contratação direta, bem como as condições contratuais, sejam ratificadas pela autoridade superior, publicando-se, após a celebração do contrato, na imprensa oficial (art. 26, caput, da Lei nº 8.666/93).

É de suma importância salientar que a dispensa de licitação, no presente caso, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele 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 porque, 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 escolha, informações que atestem que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.



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



A minuta contratual enviada para análise contém 17 (dezesete) cláusulas, distribuídas ao longo de 10 (dez) laudas, capazes de satisfazer os requisitos mínimos do art. 55, da Lei n.º 8.666/93, e também carregam consigo particularidades do aluguel ora pretendido, com previsões pautadas na lei do inquilinato.

Por fim, registro que as cláusulas examinadas foram, respectivamente: Do objeto; da dispensa de licitação; dos deveres e responsabilidades do locador; dos deveres e responsabilidades do locatário; das benfeitorias e conservação; do valor do aluguel; do pagamento; da vigência e da prorrogação; da vigência em caso de alienação; do reajuste; da dotação orçamentária; da fiscalização; das alterações; das infrações e das sanções administrativas; da rescisão contratual; dos casos omissos; do foro.

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, 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 a realização de procedimento, opinamos pelo prosseguimento da contratação direta, com a devida aplicação do permissivo de dispensabilidade contido no inciso X, do art. 24, da Lei n.º 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 n.º 8.666/93).

Ressalto que a presente análise se restringe 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 n.º 8.666/93, além das demais obrigações de praxe da Lei n.º 8.666, especialmente as de publicidade.

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

Dom Eliseu (PA), em 13 de dezembro de 2022.

FELIPE DE LIMA RODRIGUES GOMES
Assessoria Jurídica – OAB/PA n.º 21.472

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