



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



**PARECER JURÍDICO**

**EMENTA:** Dispensa de Licitação n° 7/2023-004 SEMED.

**Objeto:** Locação do imóvel na Avenida VS-10, Quadra Especial, Lote 01, Bairro Parque das Nações II, para funcionamento do Anexo da Escola Municipal de Educação Infantil Aurino Gonçalves, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

**Assunto:** Parecer Conclusivo.

**Interessado:** A própria Administração.

A Secretaria Municipal de Educação - SEMED solicitou a celebração de contrato de Locação do imóvel na Avenida VS-10, Quadra Especial, Lote 01, Bairro Parque das Nações II, para funcionamento do Anexo da Escola Municipal de Educação Infantil Aurino Gonçalves, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

A Secretaria Municipal de Educação - SEMED apresentou a justificativa para locação nos seguintes termos:

*"Solicitamos a locação do imóvel da Avenida VS-10, Quadra Especial, Lote 01, Bairro Parque das Nações II, Parauapebas-PA, para funcionamento do ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL AURINO GONÇALVES.*

*Diante do memo n° 050/2023 emitido pela Diretoria Pedagógica, o qual solicita um espaço para atender à demanda excedente de 350 alunos da E.M.E.I. Aurino Gonçalves, visto que as escolas do entorno não possuem disponibilidade de espaço para acolher tal demanda, e para que se possa garantir o cumprimento da obrigatoriedade de ensino, e para evitar demais transtornos entre a comunidade e a administração pública, a locação de um imóvel na região de demanda se faz necessária.*

*O imóvel em questão é de pavimento térreo, construído em estrutura de alvenaria de blocos cerâmicos rebocada e pintada; Os ambientes internos são revestidos por piso cerâmico; A edificação possui forro PVC em todos os ambientes, os quais são divididos em nove salas, uma cozinha, uma despensa, área de circulação e um refeitório, uma recepção, sala de espera e três banheiros. De perfil adequado para a realização das atividades educacionais a que se propõe. Área do terreno: 1.681,92 m; Área construída: 211,34 m².*

*A sua localização pode ser acessada por meio de linhas regulares de transporte coletivo. A proprietária, Sr.a Gilvania Calaça da Silva Souza apresentou a proposta de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), que está alinhada ao mercado imobiliário local conforme avaliação imobiliária.*

*Levando em consideração a demanda urgente e significativa das matrículas, as boas condições do espaço, a localização, o custo benefício, e as características estruturais que proporcionam conforto e segurança na utilização dos ambientes, torna, portanto, a contratação vantajosa ao município. Além do mais, estes requisitos são indispensáveis ao atendimento escolar, conforme dispõe o Art. 53, V da Lei 8.069/90: Art. 53. A criança e o adolescente têm direito à educação, visando ao pleno desenvolvimento de sua pessoa, preparo para o exercício da cidadania e qualificação para o trabalho, assegurando-se-lhes: (...), V - acesso à escola pública e gratuita próxima de sua residência.*

*Ante o exposto, conclui-se ser vantajosa e viável para a administração pública a contratação, enfatizamos que este é o único espaço disponível de imediata disponibilidade com características adequada para o perfeito atendimento ao que se propõe, sua capacidade, localização e custo benefício, e ainda, se cumpra o acesso à escola pública e gratuita o mais perto possível da residência dos alunos, solicitamos procedimento*

**RECEBEMOS**

Em: 20/02/24 às 14:55  
C. CENTRAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS  
Antônio R. Cruz

*[Handwritten signature]*



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



*administrativo, por meio de Dispensa de Licitação nos termos do Art. 24, inciso X da Lei n.º 8.666/93, para atender a devida contratação”.*

Frise-se que a análise do preço apresentado pelo laudo de avaliação e sua compatibilidade com os valores do mercado imobiliário local, coube à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal n.º 4.293/2005. Após análise e avaliação, o referido Órgão de Controle Interno deste Município opinou pela continuidade do procedimento, o que denota regularidade à Avaliação Imobiliária realizada no imóvel em questão, confirmando, assim, que o preço apresentado na proposta do locador a ser contratado é compatível com a realidade mercadológica, tendo se manifestado favoravelmente no Parecer de fls. 83-92.

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 encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável à tratada locação (fls. 74-75).

Quanto à compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos do imóvel foram analisados pela SEMED, o que se depreende pelo laudo de vistoria de fls. 14-15.

Aos autos foram juntados: Memorando n.º 4570/2023-GABIN, Memorando n.º 391/2023SEMED no qual é solicitada a locação do imóvel com as devidas justificativas; Memo. n.º 050/2023 da Diretoria Técnico Pedagógica - SEMED para Locação de Imóveis - SEMED; Memo n.º 2023.03.28/0000002.004730-637150, resposta do CTRH com Relatório de Inspeção Técnica do DESSO; memo. n.º 179/2023 SEMED solicitando vistoria; Memo. n.º 311/2023 - SEMED com laudo e vistoria; três laudos de avaliação de preço de aluguel; proposta para locação do imóvel; Ofício n.º 355/2023SEMED ao proprietário do imóvel, solicitando redução do valor, proposta do proprietário, instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel; planta do imóvel, certidão negativa de débitos imobiliária, certidão negativa do SAAEP; espelho de conta da Equatorial; documento pessoal do proprietário do imóvel; certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União; certidão negativa de natureza tributária e não tributária; certidão negativa de débitos municipais; certidão negativa de débitos trabalhistas; certidão judicial cível negativa; declaração de que não emprega menor e declaração de que não possui regularidade perante ao FGTS.

E ainda, consta a Indicação de Dotação Orçamentária; Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira; Autorização para a contratação; Decreto de Designação da Comissão Permanente de Licitação; Autuação do procedimento; manifestação da Comissão de Licitação, Minuta do contrato Administrativo e Parecer Controle Interno.

É o Relatório.

## **DA ANÁLISE JURÍDICA**

Inicialmente, cumpre observar que o exame dos presentes autos restringe-se aos aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente municiou-se dos conhecimentos específicos



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



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.

Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram todo o 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 Poderes da União, dos Estados, dos Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e também ao seguinte:*

*omissis*

*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, 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 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 preçipuas 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).*



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



Estes também são os ensinamentos de 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."*

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).*

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).*

E tendo sido atestado pela SEMED que o imóvel é o único espaço, com características adequadas para o perfeito atendimento ao que se propõe, bem como o entendimento da Comissão Permanente de Licitação de que trata-se de dispensa de licitação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, o que ficou evidenciado com a juntada dos laudos de Avaliação Imobiliária para Locação (fls. 22-38), entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, tendo em vista as previsões normativas e doutrinárias aqui colacionadas.

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>*

*"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>*

Por derradeiro, 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).

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

<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.

<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**



É importante enfatizar 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 apesar de relevantes, deve ser demonstrado nos autos, 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.

Por fim, **recomenda-se** que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos, bem como sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tenham a validade expirada quando da assinatura do contrato.

**DA CONCLUSÃO**

*Ex positis*, se abstendo, obviamente, da apreciação dos aspectos inerentes à conveniência e oportunidade, e uma vez procedida a presente análise por esta Procuradoria Geral, invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público e o da inviabilidade de competição, opinamos pelo processamento 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 entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas, através do Fundo Municipal de Educação (locatário) e a Sra. Gilvania Calaça da Silva Souza (locadora), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

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

Parauapebas/PA, 18 de julho de 2023.

  
NATHÁLIA LOURENÇO RODRIGUES PONTES  
Assessor Jurídico de Procurador  
Dec. 069/2020

  
CÂNDIDA DA SILVA LOPES NETA  
Procuradora-Geral Adjunta do Município  
Dec. 142/2023