



PARECER JURÍDICO

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 034/2021 – PMM
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 025/2021 – PMM**

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DO COMPLEXO DA IGREJA SÃO MIGUEL ARCANJO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO INFANTIL BOTAFOGO.

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE MARACANÃ – SEMED.

1. RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo de dispensa de licitação visando à locação de imóvel do complexo da Igreja São Miguel Arcanjo, para atender a solicitação da Secretaria Municipal de Educação de Maracanã - SEMED.

Atendendo as providências preliminares, fez-se juntada aos autos dos documentos inerentes ao procedimento licitatório em questão, como justificativa apresentada pela Comissão Permanente de Licitação – CPL, dotação orçamentária, documentos do locador e laudo técnico do engenheiro responsável.

É breve o relatório.

2. DA ANÁLISE JURÍDICA

Ressalta-se que o presente parecer jurídico é meramente opinativo, com o fito de orientar as autoridades competentes na resolução de questões postas em análise de acordo com a documentação apresentada, não sendo, portanto, vinculativo à decisão da autoridade competente que poderá optar pelo acolhimento das presentes razões ou não.

Pois bem. No Ordenamento Jurídico Pátrio, a Carta Magna Federal instituiu em seu art. 37, inciso XXI, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública deverão ser precedidas, em regra, de licitação. Desse modo, no exercício de sua competência legislativa, a União editou a Lei nº 8.666/93 que dispõe sobre os procedimentos licitatórios e contratos com a Administração Pública.

O ordenamento jurídico prevê a obrigatoriedade de licitar como sendo inerente a todos os órgãos da Administração Pública direta, autarquias, fundações públicas, empresas públicas, sociedades de economia mista e demais entidades controladas pelos entes federados, direta ou indiretamente.



Conforme dispõe a Lei de Licitações, o certame destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

No que tange a finalidade do parecer jurídico, em obediência ao parágrafo único do art. 38 da Lei de Licitações, compete a esta Procuradoria jurídica emitir parecer quanto às minutas de edital e contrato, senão veja-se:

Art. 38. O procedimento da licitação será iniciado com a abertura de processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, contendo a autorização respectiva, a indicação sucinta de seu objeto e do recurso próprio para a despesa, e ao qual serão juntados oportunamente: (...)

Parágrafo único. As minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração.

Cumprido destacar que **cabe a assessoria jurídica prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico**, não lhe sendo atribuída análise concernente à conveniência e oportunidade administrativa. A análise jurídica se atém, portanto, tão somente às questões de legalidade das minutas de edital e contrato, compreendidos seus anexos e os atos administrativos que precedem a solicitação de parecer jurídico.

Pois bem. De acordo com a Lei nº 8.666/93, poderá ser dispensada a licitação para contratação de obras, serviços, equipamentos e outros bens, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei das Licitações, nos casos em que se tratar de compra ou locação de imóvel. O dispositivo é cristalino ao indicar **ser necessária a compatibilidade com o valor de mercado**.

Todavia, em regra, a Constituição Federal determinou no art. 37, inciso XXI, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidas de licitação. No tocante aos processos licitatórios, observa-se a aplicabilidade e vigência eminentemente da Lei nº 8.666/93, que é a norma que trata dos procedimentos licitatórios e contratos com a Administração Pública, Direta e Indireta.

Consoante disposto nesta Lei de Licitações, o certame destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da



probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

Assim, em se tratando das contratações feitas pelo Ente Público, deve-se observar a impessoalidade, a eficiência, a publicidade, a moralidade e a legalidade, de forma a se realizar qualquer contratação em vista de se despende o erário público da forma mais eficiente e que melhor atenda o interesse público, o que se consubstancia no alcance da proposta mais vantajosa.

Pois bem, no tocante à modalidade pretendida, ressaltam a doutrina e a jurisprudência que **a dispensa de licitação deve ser excepcional**, pois a regra é que toda a contratação da Administração Pública deve ser precedida de licitação, para preservar o princípio da supremacia do interesse público, conforme relatado supra.

Nesse sentido, há de se considerar as hipóteses autorizadas provenientes da legislação infraconstitucional acerca das possibilidades de dispensa de licitação. Atentando ao que dispõe a Lei 8.666/93 - Lei das Licitações e Contratos Administrativos, o critério de compras e serviços limitados ao montante de 10% (dez por cento) do valor previsto no artigo anterior, qual seja o art. 23, inciso X, permite à administração que se valha da dispensa de licitação.

Desse modo, convém ressaltar-se o disposto nesta modalidade:

Art. 24. É dispensável a licitação: (...)

X - para a compra ou **locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preponderantes 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;

Não obstante ao disposto anteriormente, importante se ressaltar que **permanece o dever de realizar a melhor contratação possível, dando tratamento igualitário a todos os possíveis contratantes**. Isso porque, a previsão da dispensa de licitação não afasta os princípios aos quais à administração permanece adstrita, em razão de disposição constitucional expressa.

Desse modo, ainda que caiba ao gestor, em sua margem discricionária, escolher o imóvel que atenda as necessidades da administração pública, deve observar os requisitos fixados em lei para balizar sua conduta.

O objeto da presente dispensa, portanto, aparentemente enquadra-se na hipótese legal outrora referida. Cabe a administração pública, no entanto, verificar se a presente contratação atende aos requisitos elencados em lei. De forma didática, Marçal Justen Filho (2009) estabelece os seguintes critérios:



- a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais;
- c) compatibilidade do preço (do aluguel) com os parâmetros do mercado;

Em tempo, a Comissão Permanente de Licitação justifica a necessidade de contratação, argumentando o que se segue:

“Em conformidade a exigência de abertura deste procedimento de dispensa de licitação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Anexo da Escola de Ensino Fundamental de Ezequiel Lisboa em MARACANÃ/PA. Primamos nesse sentido, pelo deferimento do pleito em virtude das razões fáticas e de direito a seguir aduzidas (...) A dispensa de licitação é tratada no artigo 24 da Lei federal nº 8666/93, que prevê em arrolamento exaustivo, as hipóteses em que a licitação fica dispensada. Outrossim, o preço proposto para a locação, compatibiliza-se aos praticados no mercado, o que denota a **JUSTIFICATIVA DO PREÇO** a que alude o inciso III, do Parágrafo único, do art. 26, da Lei 8.666/93”.

A justificativa fundamentada de necessidade da locação de imóvel, considerando as necessidades decorrentes e solicitadas pela Secretaria Municipal de Educação, vincula o Município de Maracanã e explicita a necessidade da contratação em questão, de modo a entender-se a possibilidade legal, em razão dos fatos e fundamentos referidos, respaldando a presente dispensa de licitação.

Outrossim, consta no presente processo a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo a comprovar a adequação aos valores dispostos no âmbito municipal, em vistas ao atendimento da legislação aplicável, conforme exposto em laudo técnico decorrente da análise de engenheiro civil responsável.

Em tempo, a Comissão Permanente de Licitação justifica a necessidade de contratação, argumentando o que se segue:

“Em conformidade a exigência de abertura deste procedimento de dispensa de licitação para a Locação de imóvel do complexo da igreja São Miguel Arcanjo, destinado ao funcionamento da Escola Municipal de Ensino Infantil Botafogo, neste Município de Maracanã/PA, rimamos nesse sentido, pelo deferimento do pleito em virtude de razões fáticas e de direito a seguir aduzidas”.

Portanto, a justificativa fundamentada de necessidade de locação do imóvel em questão, de modo a entender-se a possibilidade legal, em razão do valor global que permite a possibilidade aduzida, respaldando a presente dispensa de licitação. Há de se



referir importantes documentos que instruem o processo de licitação, como a documentação do imóvel, bem como do locatário, assim como a existência de dotação orçamentária para tanto, nos termos do que fora submetido à apreciação desta procuradoria por meio da Comissão Permanente de Licitação de Maracanã.

Diante do cotejo apresentado, percebe-se que a Municipalidade está em consonância com as demais esferas de poder, exercendo sua competência constitucional para garantir a persecução do interesse público.

3. DA CONCLUSÃO.

Diante do exposto, e pela análise fática que se apresenta, considerando os trâmites observados nos presentes autos, é que **se opina pela possibilidade da locação de imóvel urbano mediante contrato através de pessoa física, com relação ao referido objeto mediante Dispensa de Licitação, nos termos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93,** haja vista restar configurada a atinência do Município às previsões e limitações legais de valor para aquisição do objeto do presente procedimento licitatório, , pelo que se sugere a remessa do presente ao Gabinete do Prefeito Municipal para continuidade do processo licitatório, caso seja vosso entendimento.

É o parecer, SMJ.

Prefeitura Municipal de Maracanã-PA, 08 de março de 2021.

MARCO AURÉLIO FERREIRA DE MIRANDA
Procurador Municipal de Maracanã-PA
OAB/PA Nº 12.327