



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



PARECER JURÍDICO

EMENTA: Dispensa de Licita o n  7/2020-001 SEMED.

Objeto: Loca o do imóvel na Rua Havana, quadra 29, Bairro Vila Rica, para funcionamento do Centro de Ensino Personalizado de Jovens e Adultos - CEPEJA II, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessado: A própria Administra o.

1. DO RELATÓRIO:

A SEMED solicitou a celebra o de contrato de loca o do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Ensino Personalizado de Jovens e Adultos - CEPEJA II, localizado na Rua Havana, quadra 29, Bairro Vila Rica, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, tendo em vista que a Administra o Pública Local não possui instala es suficientes e adequadas para esta finalidade.

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

A SEMED justifica a loca o do referido imóvel alegando que:

JUSTIFICATIVA PARA LOCA O DE IMÓVEL.

Solicitamos a loca o do imóvel da Avenida Havana, Quadra 29, Lote 23, Bairro Vila Rica - Parauapebas-PA, para funcionamento do CENTRO DE ENSINO PERSONALIZADO DE JOVENS E ADULTOS - CEPEJA II.   um imóvel com várias salas, área de circula o, abastecimento de água próprio, localiza o com infraestruturas, ruas asfaltadas, linhas regulares de transporte coletivo, e apropriado ao atendimento do público alvo: jovens e adultos que se encontram fora do ensino regular, o que dispensa a procura de um outro espaço por não haver em disponibilidade, com essas características, na área de necessidade do setor e comunidade.

O proprietário, senhor ANTONIO ALVES DAMASCENO, apresentou proposta de aluguel no valor mensal de R\$4.200,00 (quatro mil e duzentos reais), que conforme avalia o imobiliária está compatível com o preço de mercado local.

Somente este espaço atender  satisfatoriamente o usuário, pela coerência de suas qualidades como a capacidade de atendimento das matriculas, estrutura, condi es de uso e preço compatíveis com o mercado local.

Pelo exposto, concluímos ser vantajosa e viável para administra o pública essa loca o, ressaltando que somente esse imóvel atende em todos os aspectos o objeto proposto, e pedimos procedimentos licitatrios para a devida contrata o.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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.

Cabe ressaltar que, após a formalização do procedimento, a avaliação dos preços apresentados nas avaliações imobiliárias e a compatibilidade com os valores de mercado, se o imóvel locado é compatível com a demanda da Secretaria Municipal de Educação, bem como a indicação orçamentária, coube à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005, tendo emitido Parecer do Controle Interno (fls. 47-54) opinando pela continuidade do procedimento.

Frise-se que o servidor responsável pela solicitação do parecer de avaliação mercadológica/comercial foi o Diretor Administrativo/SEMED – Roberto S. Simões Junior -, portaria nº 556, conforme consta no ofício nº 0033/2020 (fl. 08).

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. 37-38).

Aos autos foram juntados: **1)** o memorando nº 0020/2019 solicitando a locação (fls. 01-02); **2)** Justificativa para Locação de Imóvel (fl. 02); **3)** o memorando nº 0580/2019-SEMED-DA (fl. 03); **4)** o laudo de vistoria (fls. 04-05); **5)** Parecer Técnico: 03/2020 NST/DESSO (fls. 06); **6)** Ofício 0033/2020 (fl. 08); **7)** Parecer de Avaliação Mercadológica/Comercial (fl. 09-10); **8)** Proposta de Locação de Imóvel (fl. 12); **9)** documento de identidade (fl. 13); declaração que não é empregador (fl. 14); **10)** certidões de regularidade fiscal e trabalhista (fls. 15-20); **11)** Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel (fl. 21-22) **12)** Declaração da SEMED atestando que não há débito com a CELPA e SAAEP (fl. 23); **13)** Levantamento Arquitetônico (fl. 24); **14)** a indicação do objeto e do recurso (fl. 26); **15)** a declaração de adequação orçamentária e financeira (fl. 27); **16)** a autorização (fl. 28); **17)** ato de designação da Comissão Permanente de Licitação (fls. 30); **18)** autuação (fl. 29); **19)** manifestação da CPL (fls. 32-33); **20)** a minuta de contrato (fls. 34-40); **21)** o parecer do controle interno (fls. 42-49).

É o Relatório.

2. DA ANÁLISE JURÍDICA:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Inicialmente, mister 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, delimitou 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 precípuas 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).

Estes também são os ensinamentos de Marçal Justen Filho, *in verbis*¹:

“A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público.”

E para tanto, a dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, 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, de modo que a Administração não tem outra escolha.

¹ *In* Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Por isso, entende a doutrina² 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 Filho³, 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 a Comissão Permanente de Licitação entendido que se trata de dispensa de licitação, e a Controladoria Geral do Município que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, o que ficou comprovado com a juntada do Parecer de Avaliação Mercadológica, emitido pelo Escritório Imobiliário Inovar EIRELI, assinado pela corretora Lucimar Amarante - CRECI: 008431 (fls. 9-10), entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido.

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."⁴

"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."⁵

Por derradeiro, quanto ao procedimento propriamente dito, cabe ressaltarmos, ainda, a necessidade da decisão de se processar a presente contratação direta,

² In Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.

³ *Obra Citada*. pag. 240.

⁴ TJ/SP. Embargos Infringentes nº17.854, 7ª Câmara de Direito Público.

⁵ TCU. Processo nº009.118/2002-8.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



bem como as condições contratuais, sejam ratificadas pela autoridade superior, publicandose após a celebração do contrato, na imprensa oficial (art. 26, caput, da Lei nº 8.666/93).

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.

3. DAS RECOMENDAÇÕES:

I - Recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todos os documentos anexados em cópias simples.

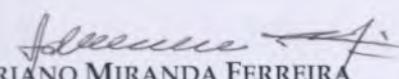
II - Recomenda-se que sejam cumpridas todas as recomendações que constam no parecer da Controladoria Geral do Município.

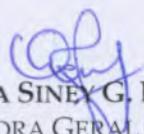
4. DA CONCLUSÃO

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 (locatária) e Antonio Alves Damasceno (locador), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

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

Parauapebas/PA, 06 de março de 2020.


ADRIANO MIRANDA FERREIRA
ASSESSOR JURÍDICO DE PROCURADOR
DECRETO Nº 190/2017


QUÉSIA SINEY G. LUSTOSA
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO
DECRETO Nº 233/2019