



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO



EMENTA: 1º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20170304. Dispensa de Licitação nº 7/2017-009 SEMED.
Objeto: Locação de imóvel localizado na Rua 08 (oito), nº 125, Bairro Cidade Nova - Parauapebas-PA, para atender como setor técnico administrativo ao Centro Universitário de Parauapebas (CEUP), Estado do Pará.
Interessado: A própria Administração e Sra. Laice Alves Souza.

Versa o presente feito sobre o processo de licitação (requerido pela SEMED), na modalidade de Dispensa de Licitação, que resultou na Locação de imóvel localizado na Rua 08 (oito), nº 125, Bairro Cidade Nova - Parauapebas-PA, para atender como setor técnico administrativo ao Centro Universitário de Parauapebas (CEUP), Estado do Pará.

Constam dos autos, que a Administração Municipal, por meio da SEMED, solicita a prorrogação (1º TAC) do contrato de locação nº 20170304, em mais 12 (doze) meses, no valor total de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

Alega a SEMED, através da justificativa de fls. 86, que "O Setor oferece toda a infraestrutura necessária para um melhor atendimento dos docentes, discentes e toda a comunidade acadêmica que atuam no CEUP, (...), num espaço com boa estrutura, condições satisfatórias de atendimento, ao lado do CEUP, em área com infraestrutura e atendida com várias linhas de transporte coletivo urbano."

Aos autos foram juntados indicação do objeto e do recurso (fls. 85); justificativa para o aditamento (fls. 86); relatório do fiscal do contrato (fls. 87); portaria do fiscal do contrato (fls. 88-91); declaração de verificação por servidor da SEMED de que nada consta junto à CELPA (fls. 92); laudo de avaliação mercadológica (fls. 93); extrato SIAT (fls. 94); "nada consta" SAAEP (fls. 95); declaração de conformidade com o aditivo emitida pelo contratado (fls. 96); declaração de que não é empregador (fls. 97); certidões de regularidade fiscal e trabalhista da contratada (fls. 98-103).

A Comissão Permanente de Licitação se manifestou favorável à prorrogação do prazo contratual e recomendou a celebração do 1º Termo Aditivo ao contrato nº 20170304.

Consta dos autos, Parecer do Controle Interno opinando pelo prosseguimento do feito (fls. 107-112).

E assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento ao contrato administrativo.

É o Relatório.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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 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.

Quanto ao preço de mercado, o legislador indica a forma pela qual a Administração deve obtê-lo para justificar a sua contratação: a avaliação prévia.

A avaliação prévia compreende procedimento regulamentado, a ser executado por profissional com habilitação técnica adequada, que, para fins de proceder à avaliação do imóvel, já considera variáveis decorrentes das características do imóvel e a prática mercadológica envolvida.

Contudo, a Lei nº 8.666/93 não prevê procedimentos ou requisitos específicos para a realização dessa avaliação. Há, sim, atos infra legais regulamentando o tema nas mais diversas esferas. Seguindo as diretrizes constantes da NBR 14.653, para fins de apurar o valor de mercado do bem, o profissional habilitado já deve considerar os valores praticados para imóveis em condições semelhantes na região. Até por conta disso não há que se fazer pesquisas de preços mediante contato com imobiliárias, verificação do valor do m² na região, etc.

Justamente em razão de o procedimento de avaliação prévia envolver uma coleta de dados do mercado, é questionável contratar mais de uma empresa/profissional de avaliação para realizar laudos no mesmo imóvel. O Tribunal de Contas da União votou pela improcedência de representação que noticiava irregularidade na aquisição de imóvel por dispensa de licitação em razão da não realização de três avaliações, uma vez que "o art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/93 prevê a realização de somente uma avaliação prévia do imóvel, o que foi cumprido" (TCU, Acórdão nº 549/2011, 2ª Câmara).

Quanto à justificativa de preço em processos de dispensa de licitação para locação de imóvel, é de competência desta Procuradoria, quando da análise jurídica, informar os parâmetros legais e regulamentares que devem ser observados na respectiva avaliação prévia, conforme acima realizado.

Frise-se que a análise do preço apresentado para locação do imóvel e sua compatibilidade com os valores do mercado imobiliário local, bem como a verificação da



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



vantajosidade da prorroga o, cabe   Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribui es conferidas pela Lei Municipal n  4.293/2005, que emitiu Parecer Controle Interno, opinando favoravelmente   contrata o (fls. 107-112).

Excluindo-se os aspectos técnicos e econ micos que consubstanciaram todo o procedimento, passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos do presente processo licitatrio.

Inicialmente, mister observarmos que as contrata es efetuadas pelo Poder Público devem, em regra, ser precedidas de licita o. Nesse sentido, dispõe o art. 2  da Lei 8.666/93. E a Constitui o Federal de 1988, em seu inciso XXI do art. 37, delineou e fixou a licita o como princípio básico a ser observado por toda Administra o Pública, *in verbis*:

"Art. 37. A Administra o 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 legisla o, as obras, serviços, compras e aliena es serão contratados mediante processo de licita o pública que assegure igualdade de condi es a todos os concorrentes com cláusulas que estabeleçam obriga es de pagamento, mantidas as condi es efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualifica o técnica e econ mica indispensáveis   garantia do cumprimento das obriga es".

Assim, regra geral,   que todas as Unidades da Federa o Brasileira e seus Poderes sujeitem-se   obrigatoriedade de licitar, *salvo nos casos/exce es previstos na legisla o*.

In casu, destacamos que a Lei n.  8.666 de 21 de junho de 1993, traz, exaustivamente, os casos de dispensa de licita o, dentre os quais aquele que se refere   compra e loca o de imóveis, nos termos de seu art. 24, X, que nesta ocasião transcrevemos:

"Art. 24.   dispensável a licita o:

...omissos

X - para a compra ou loca o de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administra o, cujas necessidades de instala o e localiza o condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avalia o prévia;" (Grifamos).

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

"A dispensa de licita o verifica-se em situa es em que, embora viável competi o entre particulares, a licita o afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público."

Por isso, entende a doutrina² que:

"Trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licita o, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administra o, estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competi o. Nesse caso, se tão-somente um imóvel   que atende às necessidades, não haverá licita o, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável." (Grifamos).

¹ In Comentários   Lei de Licita es e Contratos Administrativos, 6  Edi o, Dialética, pág. 221.

² In Contrata o direta sem licita o. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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 sido atestado pela SEMED que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento dos objetivos da Administração e desenvolvimento das atividades pertinentes, 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, conforme atesta o laudo de fls. 93, entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação do imóvel aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela SEMED e pela própria Comissão Permanente de Licitação, seja pelas 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."*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, bem como as condições contratuais, seja ratificada pela autoridade superior, publicando-se, após a celebração do contrato, na imprensa oficial (art. 26, caput, da Lei nº 8.666/93).

Na justificativa apresentada às fls. 113, a Autoridade Competente afirma que *"Após extensa averiguação, esta secretaria não logrou êxito na busca por outros imóveis que satisfizessem os interesses da Administração Pública, portanto, ratificamos que somente esse imóvel atende as necessidades da Administração."* Entretanto, 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 são relevantes, mas deve ser demonstrado, categoricamente, que a Administração não tem outra escolha. Assim, coube 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.

Para melhor instrução do procedimento, recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal, judicial e trabalhista juntada aos

³ *Obra Citada*, pág. 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**



autos e que, quando da emissão do contrato, sejam devidamente atualizadas as certidões que, porventura, tenham o prazo de vigência expirado.

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 o Município de Parauapebas através da SEMED (locatário) e a Sra. Laice Alves 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, 20 de agosto de 2018.

RAFAELA PAMPLONA DE MELO
ASSESSORA JURÍDICA DE PROCURADOR
DECRETO Nº 068/2017
OAB/PA nº 18.618B

CLAUDIO GONÇALVES MORAES
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
DECRETO Nº 001/2017
OAB/PA nº 17.743

Assinado digitalmente na forma da lei 11.419/2006 por CLAUDIO GONCALVES em: 29/11/2018 00:53.