



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

PARECER JURÍDICO

EMENTA: Dispensa de Licitação n° 7/2015-008 SEMSA.

Objeto: Locação de imóvel urbano localizado na Av. Dos Ipês, quadra 39, lote 10, Bairro Cidade Jardim, para instalação de uma nova Unidade de Saúde, que atenderá o complexo Cidade Jardim, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessado: A própria Administração.

A SEMSA solicitou a celebração de contrato de Locação de imóvel urbano localizado na Av. Dos Ipês, quadra 39, lote 10, Bairro Cidade Jardim, para instalação de uma nova Unidade de Saúde, que atenderá o complexo Cidade Jardim, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, tendo em vista que a Administração Pública Local não possui instalações suficientes e adequadas para esta finalidade.

Afirma a SEMSA que *"é muito populoso o referido complexo, e não possui unidades de saúde, (...) considerando que a cobertura populacional do município não passa de 33% (...) considerando o menor deslocamento para atendimento daquela parcela da população, se faz necessário a instalação dessa unidade de saúde"*, conforme memorando 3925/2015. Afirma ainda, na justificativa de fls. 40-41 que *"a escolha recaiu sobre o imóvel, (...), vez que cumpre todos os requisitos para que a Unidade Básica de Saúde seja instalada (...). O imóvel que é objeto do presente processo é bem localizado para acesso dos usuários, com fácil acessibilidade, é válido ressaltar a inexistência de outros imóveis em nossa cidade com características apropriadas para o serviço em tela."*

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.

Aos autos foram juntados termo aditivo de cessão/transferência dos direitos aquisitivos do contrato de compromisso de compra e venda do lote onde está situado o imóvel, os documentos pessoais de Marcio Adryani Marques Muniz, bem como laudo de vistoria, laudo de avaliação do imóvel e a proposta de locação.

É o Relatório.

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.

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, delineou e fixou a licitação como princípio básico a ser observado por toda Administração Pública, *in verbis*:



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

"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 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;"
(Grifamos).

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."

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.

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).

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

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

Pela análise do presente, fica claro 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 se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, o que ficou comprovado com a juntada do Parecer técnico de avaliação de imóvel (fl. 10), entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela SEMSA e pela própria Comissão Permanente de Licitação, seja pelas previsões normativas e doutrinárias aqui colacionadas.

Cumpre observar que a Autoridade Competente, ao justificar a contratação, afirma que são inexistentes os imóveis disponíveis na nossa cidade com essas características. Contudo, 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, pois caso seja possível não poderá ser dispensado o procedimento licitatório.

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, sejam ratificadas pela autoridade superior, publicando-se, após a celebração do contrato, na imprensa oficial (art. 26, caput, da Lei nº 8.666/93).

Recomendamos que sejam juntados aos autos:

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**

- Certidão "Nada Consta" do SAAEP atualizada;
- Certidão "Nada Consta" da CELPA;
- Certidão Negativa Estadual de Natureza Tributária;
- Certificado de Regularidade junto ao FGTS ou Declaração de não empregador.

Recomenda-se a juntada de nova Indicação de Dotação Orçamentária, referente ao ano de 2016, constando o saldo orçamentário disponível na rubrica a ser apresentada, apto a cobrir a despesa.

Recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões anexadas aos autos e que sejam conferidos com os originais os documentos de fls. 18-27, 29, 32-34.

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 Marcio Adryani Marques Muniz (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, 13 de janeiro de 2016.

RAFAELA PAMPLONA DE MELO
ADVOGADA DO MUNICÍPIO
OAB/PA Nº 18.618B

JÚLIO CÉSAR DA GONÇALVES
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/MA Nº 5531