



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



**PARECER JURÍDICO**

**EMENTA:** Dispensa de Licitação n° 7/2018-003 SEMSA.

**Objeto:** Locação de imóvel localizado na Rua E, n° 481, Bairro Cidade Nova, para funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde, 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 localizado na Rua E, n° 481, Bairro Cidade Nova, para funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Extrai-se da justificativa para locação do imóvel constante no Memo. n° 400/2018 que *“Os órgãos da administração Pública, independente de qual esfera a que se esteja referindo, só possuem um funcionamento compatível ao alcance de seus objetivos se forem alicerçados por uma estrutura mínima. Nesse cenário, é cristalino que a utilização de imóvel para sediar uma Secretaria de Saúde é de suma importância. Visando a continuidade de prestação dos Serviços Administrativos da Secretaria Municipal de Saúde, faz-se necessário a locação do referido imóvel (fls. 01)”*.

Foi ressaltado, ainda, que, *“O imóvel trata-se de uma estrutura com características adequadas, a justificativa para a utilização desta hipótese é a indisponibilidade de imóveis do Município capazes de atender a demanda solicitada e disponibilidade deste imóvel em situação privilegiada, com instalações suficientes e adequadas para funcionamento desta Secretaria de Saúde (...)”*.

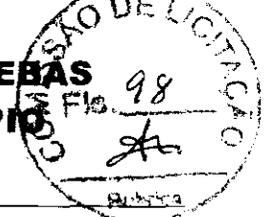
Quanto a razão da escolha do imóvel em questão, a SEMSA destacou que *“a escolha recaiu sobre este imóvel situado Rua E, n° 481, Bairro Cidade Nova, vez que cumpre todos os requisitos para que a Secretaria continue instalada e atenda as necessidades da população de nosso Município, o que demonstra o laudo emitido pela SEMOB”*.

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. 77-78).

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° 4.293/2005. Após análise e avaliação, o referido Órgão de Controle Interno deste



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



Município opinou pela continuidade do procedimento, com recomendações, 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. 86-93.

Quanto à compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos do imóvel, foram analisados pela Secretaria Municipal de Obras, o que se depreende do laudo de vistoria de fls. 11-13.

Foi anexado aos autos, ainda, Relatório Técnico do Departamento Especializado em Segurança e Saúde Ocupacional - DESSO (fls. 14-17), no qual foram feitas recomendações quanto as medidas de segurança necessárias para combate a incêndio e pânico, cabendo informar que é de responsabilidade do setor competente realizar as adequações recomendadas no referido Relatório Técnico.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos: Indicação do Objeto e do Recurso, Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, autorização do ordenador de despesa da SEMSA, Decreto de designação da Comissão Permanente de Licitação, autuação do procedimento de dispensa, Proposta para locação do imóvel, Laudo de Vistoria realizado pela SEMOB, Relatório Técnico realizado pelo Departamento Especializado em Segurança e Saúde Ocupacional - DESSO, Avaliação Imobiliária, planta baixa do imóvel, documento que comprova a propriedade do imóvel pelo locador, Carta de Habite-se, documentos pessoais do locador, Declaração de que não emprega menor de idade, relatório SIAT/IPTU e certidões de regularidade fiscal e trabalhista do locador do imóvel.

Após as recomendações constantes no Parecer Controle Interno, foram juntados aos autos cópia legível do documento de identificação do locador do imóvel e procuração Pública (fls. 94-96).

É o Relatório.

## 1. 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

2



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



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 de dispensa de licitação.

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:



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



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*<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).*

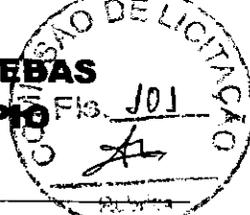
E tendo sido atestado pela SEMSA que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento dos objetivos da Administração e desenvolvimento das atividades pertinentes, bem como o entendimento da Comissão Permanente de Licitação de que trata-se de dispensa de licitação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, o que ficou evidenciado com a juntada do Parecer de Avaliação Imobiliária para Locação (fls. 18-19), 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:

<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.



*“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).

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, 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.

## **2. DAS RECOMENDAÇÕES**

Para melhor instruir este procedimento, é importante tecer algumas recomendações:

Recomenda-se que sejam conferidos com os originais todos os documentos que estiverem em cópias simples, especialmente os documentos de fls. 10, 20-57 e 72-76.

Recomenda-se que sejam cumpridas todas as recomendações do Parecer Controle Interno e que seja diligenciado junto ao SAAEP e CELPA sobre a inexistência de débitos.

<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**



Recomenda-se que seja anexada aos autos Certificado de Regularidade do FGTS ou Declaração do locador de que o mesmo não é empregador particular e não possui nenhum vínculo empregatício e nem cadastro específico junto ao INSS-CEI.

Recomenda-se que sejam atualizadas as certidões negativas de débitos municipais de fls. 63 e 69, eis que se encontram vencidas e que os documentos de fls. 09 e 78 sejam devidamente assinados.

Recomenda-se, ainda, 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 emissão do contrato.

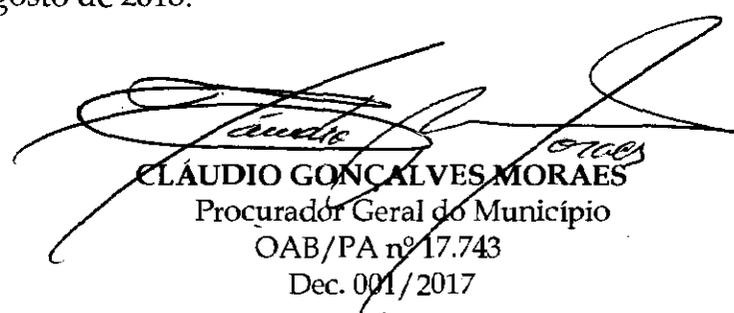
### DA CONCLUSÃO

*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 da SEMSA (locatária) e CECI MARIA PHILIPPSEN (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, 14 de agosto de 2018.

  
**ANE FRANCIELE FERREIRA GOMES**  
Assessora Jurídica de Procurador  
OAB/PA nº 20.532  
Dec. 490/2017

  
**CLAUDIO GONCALVES MORAES**  
Procurador Geral do Município  
OAB/PA nº 17.743  
Dec. 001/2017

Assinado digitalmente na forma da lei 11.419/2006 por CLAUDIO GONCALVES em: 14/12/2018 16:39.