

PARECER JURÍDICO

DISPENSA DE LICITAÇÃO N.º 7/2022-040103.

INTERESSADOS: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

OBJETO: Locação de 01 (um) imóvel localizado na Rua Sebastião, 188, Cachoeira Velho, neste Município, destinado para as futuras instalações para Abrigar Prestadores de Serviços de Outros Municípios, da Secretaria Municipal Educação de Cachoeira do Piriá/PA, pelo período de 12 (doze) meses.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. CASA DE ACOLHIMENTO PARA SERVIDORES PÚBLICOS. POSSIBILIDADE.

1. RELATORIO

A Comissão de Licitação solicitou dessa Assessoria Jurídica a emissão de parecer conclusivo a respeito da minuta contratual do presente procedimento, ocasião em que encaminha o documento para análise, referente a celebração de contrato de locação do imóvel localizado na **Rua Sebastião, 188, Cachoeira Velho, Cachoeira do Piriá/PA**, onde a administração pública pretende destinar o imóvel a futuras instalações para Abrigar Prestadores de Serviços de Outros Municípios, da Secretaria Municipal Educação de Cachoeira do Piriá/PA, pelo período de 12 (doze) meses.

Recebemos o procedimento de dispensa de licitação para locação de imóvel supracitado, sendo necessário parecer acerca da possibilidade.

Inicialmente, cumpre salientar que os Pareceres Jurídicos são atos pelo qual os órgãos consultivos da Administração emitem opiniões sobre assuntos técnicos de sua competência, de tal

forma que os pareceres visam elucidar, informar ou sugerir providências administrativas nos atos da Administração.

Nesse diapasão é que foi apresentada a solicitação para locação do imóvel, através da solicitação de despesa nº 20220103007, da Secretaria Municipal de Educação, do dia 03 de janeiro de 2022, encaminhando juntamente o termo de referência.

Nos autos, compete salientar que existe informação de Dotação Orçamentária, indicada pelo responsável da contabilidade, conforme documento datado de 04 de janeiro de 2022.

A ordenadora assinou o termo de autorização no dia 04 de janeiro de 2022, conforme acostado aos autos.

Cumprе salientar que a justificativa da contratação contida no termo de referência vem expondo o seguinte:

2. Justificativa da contratação

2.1 O MUNICÍPIO DE CACHOEIRA DO PIRIÁ, através da Secretaria Municipal de Educação, conforme determina a legislação específica, pretende realizar o devido processo para a Locação de um Imóvel, no qual atenda necessidade da Secretaria Municipal de Educação.

O laudo confeccionado pelo engenheiro responsável assevera:

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve ser invariavelmente ser determinado entre o valor médio de mercado e máximo para o imóvel avaliado.

[...]

Considerando todos os parâmetros analisados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado R\$ 1.715,00 para locação do mesmo. Vale ressaltar que os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das oscilações do mercado nos dias atuais.

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.

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITA O

A compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos deste, foram analisados pelo Engenheiro Civil Aurely Faria de Oliveira Junior, o que se depreende pelo laudo de Avalia o.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

1. Solicita o de despesa n  20220103007, da Secretaria Municipal de educa o 03 de janeiro de 2022, solicitando a abertura de processo administrativo e encaminhando o termo de referência;
2. Documenta o da proprietária do referido imóvel;
3. Despacho datado do dia 03 de janeiro de 2022, solicitando aos setores competentes o laudo de avalia o do imóvel e previsão de dota o orçamentária;
4. Laudo de Avalia o do imóvel, firmado pelo engenheiro Aurely Faria de Oliveira Junior;
5. Despacho do setor de contabilidade, datado de 04 de janeiro de 2022, informando a previsão Dota o Orçamentária;
6. Declara o de Adequa o Orçamentária e Financeira;
7. Termo de Autoriza o;
8. Portaria n  027/2021, designando os membros da comissão permanente de licita o;
9. Autua o do processo administrativo;
10. Minuta do contrato.

É o relatório.

11.FUNDAMENTA O LEGAL

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

Quanto às especifica es técnicas contidas no presente processo, presume-se que suas características, requisitos e avalia o do preço de mercado, tenham sido regularmente

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

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.

Cumpre ressaltar, que o presente procedimento deve atender ainda as exigências do Art. 26 da Lei 8.666/93, senão vejamos:

***Art. 26.** As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005)*

***Parágrafo único.** O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:*

I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso; (Redação dada pela Lei nº 13.500, de 2017)

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço.

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.(grifo nosso).

A autoridade competente lavrou sua justificativa para contratação, já mencionada em tópico anterior, cumpre ressaltar que a referida justificativa carece de motivações robustas para a realização da presente despesa, portando recomenda-se apresentar justificativa mais completa possível para o presente procedimento, bem como **ainda deve – também** – justificar a escolha do contratado, ressaltando se não há outro imóvel capaz de satisfazer, de forma mais vantajosa, as

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

necessidades da Administração, bem como realizar uma avaliação prévia de forma a demonstrar se existe compatibilidade do preço a ser proposto para a referida contratação com os preços praticados no mercado.

De outro ponto, é salutar especificar que o laudo do engenheiro avaliou as condições de uso do imóvel, mas deixou de se manifestar sobre se o mesmo   apto para a locação pretendida.

É importante observarmos que as contratações efetuadas pelo Poder Público devem, em regra, ser precedidas de licitação. Nesse sentido, dispõe o art. 2  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 o da União, dos Estados, dos Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e também ao seguinte:

[...]

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações são 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 econ mica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Assim, em 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.  8.666 /93, 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.   dispensável a licitação:

[...]

X - 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;

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITA O

Estes também são os ensinamentos de Marçal Justen Filho, *in verbis*: "A dispensa de licita o verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licita o afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público."

Analisadas as formalidades legais de dispensa de licita o para locação de imóveis que atendam as necessidades da administração pública, restou verificado em laudo de vistoria que o imóvel está em boas condições de uso. **Entretanto, o engenheiro não opina se o referido está apto ou não para locação, motivo pelo qual é salutar considerar o apontamento para melhor esclarecer o ordenador de despesa sobre a regularidade da locação**, o qual deve primar pela legalidade dos atos administrativos, assim como pela continuidade do serviço público pelo caráter essencial, que consubstancia nessa condição o princípio da Supremacia do Interesse Público, quando do atendimento satisfatório aos m nicipes.

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. TJ/SP. Embargos Infringentes n 17.854, 7 Câmara de Direito Público

Por fim, 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 n  8.666/93).

  de suma importância salientar 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 porque, caso seja possível, não poderá ser dispensado o procedimento licitatório.

Com a finalidade de cumprir esse requisito, a autoridade competente deve providenciar, na justificativa apresentada para escolha, informações que atestem que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.

No que tange aos requisitos legais para a presente contratação, o procedimento administrativo carece das devidas justificativas – razão da escolha fornecedor e de preço – conforme dispõe o Art. 26 da Lei 8.666/93, estas não apresentadas até a data deste parecer. Outrossim, deve se apresentada a regularidade do imóvel objeto da presente licitação, através de documentações fiscais referentes a contas quitadas (IPTU, LUZ e ÁGUA) e outras exigidas legalmente devidamente atualizadas, com fito de afastar impedimento de uso do imóvel ao fim que se destina de modo a demonstrar a segurança jurídica na presente contratação.

Portanto uma vez observadas tais orientações, não subsistem impedimentos para a dispensa em análise, sendo plenamente possível a sua formalização pelos fundamentos jurídicos apresentados.

12.CONCLUSÃO

Pelo todo exposto, frisando-se que a análise é feita sob o prisma estritamente jurídico-formal, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa, sendo de responsabilidade dos gestores envolvidos as informações prestadas, sobretudo a que declara necessidade da locação, com base nas quais esta análise jurídica foi realizada, no pressuposto de ser impossível a realização de procedimento e desde que sejam observadas as exigências legais quais sejam a apresentação de justificativas descritas no art. 26 da lei 8.666, bem como a demonstração da regularidade do imóvel objeto deste procedimento administrativo, opinamos pelo

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITA O

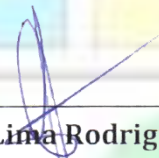
prosseguimento da contratação direta com a devida aplicação do permissivo de dispensabilidade contido no inciso X, do art. 24, da Lei n  8.666/93, que visa a celebração de contrato de locação.

Quanto à minuta do contrato, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável   espécie. (art. 55, Lei n.  8.666/93).

Destarte, a presente análise, realizada em tese, restringe-se aos aspectos formais de contratação, sendo de responsabilidade da autoridade competente dar cumprimento ao disposto no art. 26, parágrafo  nico, I, II e III, da Lei n  8.666/93.

Salvo melhor juízo, é o parecer que submeto   apreciação superior.

Cachoeira do Piriá (PA), em 05 de janeiro de 2022.



Felipe de Lima Rodrigues Gomes
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA 21.472