



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



**PARECER JURÍDICO**

**EMENTA:** Dispensa de Licitação n° 7/2023-001 SEMAS.

**Objeto:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA C, N° 471, QUADRA 28, LOTE 18, BAIRRO CIDADE NOVA, PARA O FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA GIRA RENDA, NO MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS, ESTADO DO PARÁ.

**Assunto:** Parecer Conclusivo.

**Interessado:** A própria Administração.

A Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMAS solicitou a celebração de contrato de Locação do imóvel destinado ao funcionamento programa Gira Renda, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

A SEMAS apresentou a justificativa para locação nos seguintes termos:

*“O programa GIRA RENDA consiste na concessão temporária de um cartão de benefício com créditos mensais às famílias em situação de vulnerabilidade e risco social, visando combater a fome e a pobreza promovendo a segurança alimentar, nutricional bem como contribuir para o fomento da economia municipal.*

*O Gira Renda promove ainda o acesso a rede de serviços públicos principalmente a saúde, educação, assistência social e a segurança alimentar as pessoas em situação de vulnerabilidade e de risco social selecionada através de atendimento especializado de assistentes sociais.*

*O referido programa foi iniciado no ano de 2019 através da Lei Municipal n° 4.782/19 e vem proporcionando acesso aos direitos fundamentais preconizados pela Constituição Federal e pelas leis que a regulamentam, garantindo o cumprimento e a efetivação das leis federativas e das leis afetas à Assistência Social, Direitos da Criança e do Adolescente, Direitos da Pessoa com Deficiência, Direitos do Idoso e Direito da Mulher, propiciando assim, condições para melhoria da qualidade de vida das famílias vulneráveis do município de Parauapebas.*

*O Programa iniciou em 2019 com atendimento e cadastramento de 6.338 famílias sendo dessas 1.000 foram contempladas com o benefício. Atualmente o programa possui o quantitativo de 11.544 famílias cadastradas.*

*Ressalta-se ainda que o efetivo de servidores no início do programa era de 25 servidores chegando nos últimos anos ao quantitativo de 40 servidores fixos, visto haver a necessidade de se realizar visitas de averiguação cadastral.*

*A necessidade de locação do imóvel se justifica pelo aumento de usuários e servidores, conforme acima descrito, bem como o expressivo aumento populacional ocorrido em nosso município, transformando-o no 4° mais populoso do Estado, segundo dados do IBGE, sendo um dos municípios que mais cresceu desde o último censo em 2010, saindo de uma população de 213.576 habitantes para os atuais 271.577 mil habitantes um crescimento 27.15% segundo dados coletados pelo Censo Demográfico 2022 até o dia 25 de dezembro de 2022.*

*O aumento populacional do município afeta diretamente na demanda do Programa diante do aumento das famílias em situação de vulnerabilidade, risco social.*

*Com o aumento na demanda de atendimentos faz-se a necessidade da locação do imóvel localizado na Rua C, n° 471, Bairro Cidade Nova, CEP 68.515-000 Parauapebas - Pará, pois possui uma estrutura mais nova, adequada, ampla e de melhor acessibilidade, favorecendo a prestação dos serviços com mais dignidade aos usuários (pessoas em situação de risco e vulnerabilidade) e aos próprios servidores, otimizando assim a prestação de serviço tornando-a mais eficiente, humanizada e qualificada aos munícipes.*



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

*Público Alvo: Os beneficiários são famílias que possuem algum item prioritário de atendimento em especial as em situação de risco social e vulnerabilidade (...)*

*Importante frisar que foram levadas em consideração a localização do imóvel, o acesso ao público, a apresentação do espaço físico necessário e principalmente o preço de aluguel. Nesse sentido, bem se justifica a locação do imóvel ora pleiteada pela administração pública devidamente em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa diante das avaliações e justificadas.*

*Ressalta-se que a dotação orçamentária que irá custear as despesas com a locação do respectivo imóvel é de responsabilidade da Secretaria Municipal da Fazenda - SEFAZ".*

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 nº 4.293/2005. Após análise e avaliação, o referido Órgão de Controle Interno deste Município opinou pela continuidade do procedimento, 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. 77-85.

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. 67-69).

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 pelo laudo de vistoria de fls. 15-22.

Aos autos foram juntados: Memorando nº 1083/2023-GABIN, Memorando nº 297/2023SEMAS no qual é solicitada a locação do imóvel com as devidas justificativas; Memo. nº 004/2023 da Diretoria Administrativa - SEMAS para Coordenadoria de Compras e Contratos - SEMAS; Memo nº 2023.01.25/0000040.004730-121350, resposta do CTRH com Relatório de Inspeção Técnica do DESSO; memo. nº 082/2023 SEMAS solicitando vistoria; Memo. nº 1218/2023 - SEMOB com laudo e vistoria; três laudos de avaliação de preço de aluguel; proposta para locação do imóvel; Ofício nº 321/2023SEMAS ao proprietário do imóvel, solicitando redução do valor, proposta do proprietário, escritura pública de compra e venda do imóvel; certidão negativa de débitos imobiliária, certidão negativa do SAAEP; espelho de conta da Equatorial; documento pessoal do proprietário do imóvel; certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União; certidão negativa de natureza tributária e não tributária; certidão positiva com efeito de negativa de débitos municipais; certidão negativa de débitos trabalhistas; declaração de que não emprega menor e declaração de que não possui regularidade perante ao FGTS.

E ainda, consta a Indicação de Dotação Orçamentária; Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira; Autorização para a contratação; Decreto de Designação da Comissão Permanente de Licitação; Autuação do procedimento; manifestação da Comissão de Licitação, Minuta do contrato Administrativo e Parecer Controle Interno.

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.

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

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:

*Art. 24. É dispensável a licitação:*

*...omissos*



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

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 SEMAS 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 dos laudos de Avaliação Imobiliária para Locação (fls. 26-43), 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 colocadas.

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."*<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>

<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.

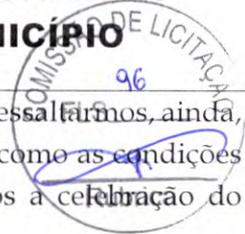
<sup>3</sup> *Obra Citada*. pag. 240.

<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**



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 apesar de relevantes, **recomenda-se** que seja demonstrado nos autos, 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.

Por fim, **recomenda-se** 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 assinatura 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 do Fundo Municipal de Assistência Social (locatário) e o Sra. Betânia Maria Amorim Viveiros (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, 26 de junho de 2023.

  
NATHÁLIA LOURENÇO RODRIGUES PONTES  
Assessor Jurídico de Procurador  
Dec. 069/2020

  
CÂNDIDA DA SILA LOPES NETA  
Procuradora-Geral Adjunta do Município  
Dec. 142/2023

RECEBEMOS  
Em 20/06/23 às 13:59  
C. LICITAÇÃO DE PREÇOS E CONTRATOS  
M. S. V. A. S.