



## PARECER JURÍDICO

**Dispensa de Licitação n.º 7/2022-0418001.**

**Processo administrativo n.º 18040001/22.**

**Outros interessados:** PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACANÃ;

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO.  
DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL.  
INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93.  
ANÁLISE DA MINUTA DO CONTRATO.

### 1. RELATÓRIO

A Comissão de Licitação solicitou dessa Assessoria Jurídica a emissão de parecer conclusivo a respeito da legalidade do procedimento, ocasião em que encaminha para análise a minuta contratual, referente a celebração de contrato de locação do imóvel localizado EM Vila Santa Maria, no KM 26, na Rodovia PA127 na cidade de Maracanã Pará, onde a administração pública pretende destinar as instalações ao funcionamento da Casa de Apoio aos Professores do SOME na Vila de St<sup>a</sup> Maria.

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

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 (ofício n.º 334/2022, da Secretaria Municipal de Maracanã/Fundo Municipal de Saúde, do dia 18 de abril de 2022, juntamente com o termo de referência.

A Secretaria de Obras e Transportes apresentou anexado ao despacho datado do dia 18 de abril de 2022, o laudo técnico do imóvel.

O setor de contabilidade informou através de despacho datado do dia 19 de abril de 2022 a previsão de dotação orçamentária, colacionada a seguir:

Dotações Orçamentárias:

Unidade Gestora: 04 – Fundo Municipal de Educação



12 122 0018 2.035 – Manutenção da Secretaria Municipal de Educação.  
Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 – Outros Serv. de terceiros de pessoa física;

O Secretario Municipal de Administração assinou o termo de autorização no dia 20 de abril de 2022, conforme acostado aos autos.

Cumpre salientar que a justificativa da escolha vem expondo o seguinte:

“A escolha recaiu no imóvel, localizado na Vila de Santa Maria, no KM 26, na Rodovia PA127 na Cidade de Maracanã – PARÁ, por ser por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses desta Administração, e em razão dos motivos aduzidos pela secretaria Municipal de Educação, através de sua Secretária Sr(a). Valcineirde Lira Carréra.

O imóvel que é objeto do presente processo é localizado na área rural do Município de Maracanã, com fácil acessibilidade e localização estratégica, visando favorecer o traslado de seus futuros usuários. É valido ressaltar a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o serviço em tela, e sua aquisição vai suprir as necessidades e demandas existentes no Município.”

#### **O laudo confeccionado pelo engenheiro responsável assevera:**

“Após visita técnica feita in loco no dia 29 de abril de 2022, constatamos que apesar de sua via de acesso não ser asfaltada o imóvel é de fácil localização, fica a menos de 100 metros da PA – 127 no Km 26, possui 84.52 m<sup>2</sup> de área construída divididos em 2 quartos, 1 banheiro, 1 sala, 1 cozinha e 1 pátio coberto; sua área de serviço fica na parte externa do imóvel e possui 1 lavatório. O fornecimento de água é via rede pública e possui um reservatório de 1000 litros, com isso, **aprovamos** o imóvel para uso.”

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n°. 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação entendeu que se trata de dispensa de licitação, porém o engenheiro não manifestou-se com relação ao preço proposto do imóvel, e nem se este, encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, contudo, manifestou-se favorável à tratada locação, uma vez que o mesmo possui condições adequadas para atender aos fins propostos.

A compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos deste, foram analisados pelo Arquiteto e Urbanista, Sr. Marcos Benathar Mourão dos Santos, o que se depreende pelo Laudo Técnico de Arquitetura.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos importantes:



- 1) Ofício n.º 334/2022, da Secretaria Municipal de Maracanã/Fundo de Saúde;
- 2) Termo de Referência
- 3) Avaliação prévia do imóvel, firmado pelo Arquiteto e Urbanista, Sr. Marcos Benathar Mourão dos Santos;
- 4) Dotação Orçamentária;
- 5) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- 6) Termo de Autorização para abertura de Processo Administrativo;
- 7) Autuação;
- 8) Convocação do responsável do Imóvel e documentos deste;
- 9) Termo de Justificativa;
- 10) Minuta do contrato;

É o relatório. Passo a opinar.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Ressalta-se que o exame dos presentes autos se restringe aos aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou 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.

A autoridade competente lavrou sua justificativa, já mencionada em tópico anterior, e também justificou a escolha, com os seguintes termos:

A escolha recaiu no imóvel, localizado na Vila de Santa Maria, no KM 26, na Rodovia PA127 na Cidade de Maracanã – PARÁ, por ser por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses desta



Administração, e em razão dos motivos aduzidos pela secretaria Municipal de Educação, através de sua Secretária Sr(a). Valcineirde Lira Carréra.

O imóvel que é objeto do presente processo é localizado na área rural do Município de Maracanã, com fácil acessibilidade e localização estratégica, visando favorecer o traslado de seus futuros usuários. É válido ressaltar a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o serviço em tela, e sua aquisição vai suprir as necessidades e demandas existentes no Município.

Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos do 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 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 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, 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.º 8.666 /93, traz, exhaustivamente, 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:

[...]

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;



Estes também são os ensinamentos de Marçal Justen Filho:

"A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público."

Analisadas as formalidades legais, as quais permitem a dispensa de licitação para locação de imóveis que atendam as necessidades da administração pública, restou verificado em laudo de vistoria que "o presente imóvel se encontra em boas condições para o seu respectivo uso". **Entretanto, não opina se o valor do imóvel apropriado com o valor do mercado para locação, motivo pelo qual é salutar recomendar o apontamento** para melhor esclarecer o procedimento de dispensa em exame quanto a regularidade da locação, a qual prima 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 munícipes.

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 nº17.854, 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 nº 8.666/93).

É 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, pois 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 locação do imóvel, informações que atestem que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.

No que tange à minuta do contrato apresentado para análise, vislumbra-se que está dividida em 12 cláusulas, com todas elencando subitens. Dentre as exigências da legislação aplicável, entendo que estão satisfeitos os requisitos apresentados pelo art. 55, da Lei n.º 8.666/93, diploma elegido para reger a presente contratação, vez que estão presentes – dentre outros – os dispositivos que regulam:

O objeto, através da cláusula primeira; O regime de execução e a vinculação ao termo que a dispensou, através da cláusula segunda; Os preços e as condições de pagamento, através da cláusula segunda; Os prazos de início e de vigência, conforme a cláusula quarta; O crédito que suportará a despesa, através da cláusula terceira; As garantias oferecidas para execução contratual, e a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, através da cláusula sétima, por exemplo; A previsão de sanções em caso de descumprimento, através da cláusula décima; A previsão de rescisão contratual, e o reconhecimento dos direitos da Administração, através da cláusula nona; A legislação aplicável em casos omissos, através da cláusula décima primeira;

Desta forma, avalio que a minuta do contrato apresentado para exame apresenta todas as cláusulas exigidas pelo dispositivo legal da Lei n.º 8.666/93.

Além disto, recomenda-se a adequada numeração das folhas que compõe todo o processo licitatório.

### 3. 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 e no pressuposto de ser impossível aguardar a realização de procedimento licitatório sem causar prejuízo à prestação dos serviços públicos envolvidos, opinamos pelo prosseguimento da contratação direta com a devida aplicação do permissivo de dispensabilidade contido no inciso X, do art. 24, da Lei n.º 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 à espécie. (art. 55, Lei n.º 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 único, I, II e III, da Lei n.º 8.666/93.

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

Maracanã (PA), em 29 de abril de 2022.

**FELIPE DE LIMA RODRIGUES GOMES**

Assessoria Jurídica  
OAB/PA n.º 21.472