



PREFEITURA DE SANTARÉM/PA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

MEMO.002/2015-PGM

Santarém (PA), 05 de Janeiro de 2015.

DA: Procuradoria Jurídica do Município – PGM
Christielle Regina Rodrigues Gomes

PARA: Presidente da Comissão Permanente de Licitação da Secretaria
Taiana Seleski Maia – CPL - SEMTRAS

Senhora Presidente,

Cumprimentando-a, acusamos o recebimento do Memo. N°002/2015 – SEMTRAS, ao qual foi solicitado por Vossa Senhoria Parecer Jurídico, a fim de instruir procedimento licitatório de interesse desta respeitável secretaria. Através do presente, encaminhamos o **PARECER JURÍDICO n° 002/2015** anexo.

Atenciosamente,

Christielle Regina Rodrigues Gomes
Procuradora Jurídica do Município
Decreto n° 066/2014.



PREFEITURA DE SANTARÉM/PA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER N.º 002/2015 - PGM, 05 de Janeiro de 2015.

ORIGEM: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - SEMTRAS.

ASSUNTO: ANÁLISE DA DISPENSA N.º 001/2015 - SEMTRAS.

RELATÓRIO:

A Senhora responsável do setor de Licitação, encaminhou o MEMO. N.º 002/2015 - CPL - SEMTRAS, solicitando a análise e emissão de parecer esta Procuradoria Jurídica a emissão de parecer jurídico, referente a necessidade em locar imóvel para instalação do CRAS - Centro de Referência em Assistência Social do Bairro São José Operário, onde o referido imóvel é o único que apresenta localização, dimensão e edificação para funcionamento do programa, visando atender as necessidades desta Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social, instruído com os seguintes documentos: autorização pela ordenadora de despesas da locação do imóvel, declaração de dotação orçamentária, justificativa da dispensa de licitação contendo a situação objeto do contrato, razão da escolha, preço e justificativa, e fundamentação, relatório de vistoria do imóvel, minuta do contrato de locação e documentos diversos.

DAS CONSIDERAÇÕES

DA DISPENSA DE LICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL A LUZ DA LEI N.º 8.666/1993

Na locação de imóveis, nas condições estabelecidas no inciso X, do Art. 24, da Lei n.º 8.666/93, com redação dada pela Lei n.º 8.883/94, é dispensada a licitação pela inexistência da viabilidade de competição. O imóvel selecionado pela Administração, muitas vezes, não encontra similar quanto à localização, dimensão, destinação e edificação. **DERIVA DAÍ A DISPENSA DO PROCEDIMENTO DE LICITAÇÃO.**

Contudo, para que fique evidenciada a dispensa deverá a Administração comprovar efetivamente a necessidade do imóvel, a adequação do mesmo aos fins a que se destina e a compatibilidade do preço, onde no presente caso o valor do aluguel do imóvel, **objeto do presente, é de R\$3.800,00 (três mil e oitocentos reais)**, pelo prazo de 12 (doze) meses, atendendo ao preço praticado no mercado.



PREFEITURA DE SANTARÉM/PA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

A locação de imóvel, pela possibilidade evidente de necessidade de licitação, em alguns casos, enquadra-se no rol dos casos de dispensa, não se constituindo, em caso de inexigibilidade.

A Lei das Licitações permite ao administrador alugar qualquer imóvel diretamente do proprietário, sem licitação, contudo, torna-se necessário ficar provado que o imóvel é o mais adequado ao fim pretendido e que o preço seja de mercado.

Justifica-se a dispensa de licitação por não ser a contratação norteadada pelo critério da vantagem econômica.

A dispensa ocorre quando se verificam situações onde a licitação, embora possível em face da viabilidade de competição, não se justifica, em presença do interesse público. Em qualquer caso há necessidade de justificação através de parecer jurídico, com comunicação à autoridade superior.

Os casos de **dispensa de licitação** vêm elencados no **artigo 24, do Estatuto das Licitações**, sendo o presente aplicável ao que determina o citado artigo.

A exigência de licitação prévia é regra geral para as contratações da Administração, contudo, existem casos em que a licitação não atenderia ao interesse público.

O legislador, ao definir os casos de dispensa de licitação, levou em consideração, de forma objetiva, a relação econômica custo/benefício, observando, de um lado, o custo econômico e o custo temporal da licitação para a Administração e, de outro, a destinação da contratação. A utilização do procedimento de dispensa de licitação, todavia, requer ao Administrador uma certa dose de cautela, observando principalmente **os princípios da moralidade e da eficiência, tendo em vista sempre o interesse público.**

Em todos os casos de contratação direta a Administração, justificando o ato, deverá formalizar o processo de dispensa, tudo em conformidade com o artigo 26, da Lei nº8.666/93.

O Processo de dispensa deverá ser instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

- I- Caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;
- II- Razão da escolha do fornecedor;

III-Justificativa de preço;



PREFEITURA DE SANTARÉM/PA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

- IV- Documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.

No caso em comento, o imóvel acima referendado é destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, qual seja o funcionamento **do CRAS Bairro São José Operário onde a responsabilidade pela manutenção é desta Secretaria – SEMTRAS, cujas necessidades de instalação e localização foram o fator relevante para sua escolha**, assim como o preço é compatível com o valor de mercado, segundo a avaliação prévia emitida pelo profissional competente de engenharia.

Vejamos o que dispõe o Art. 24 da Lei nº8.666/1993.

Art. 24. É dispensável a licitação:

X- para a compra ou locação do 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. (grifo nosso).

DA ANÁLISE DO PEDIDO

O presente parecer tem como escopo analisar a legalidade da contratação de locação do imóvel localizado à Avenida Palhão, nº 2257, Bairro São José Operário, neste Município, de propriedade da Construtora Castro e Castro, à luz da Lei 8.666/93, cuja destinação é o funcionamento do CRAS do Bairro São José Operário, com dispensa de licitação.

Segundo determina o art. 24 da lei 8.666/93, a dispensa de licitação deverá observar os seguintes requisitos: a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípua da administração pública; b) que haja avaliação prévia e c) que o preço seja compatível com o valor do mercado. Portanto, a dispensa de licitação só será permitida se ficar comprovado que determinado imóvel satisfaz o interesse público, se suas características, tais como localização, destinação, dimensão e edificação são relevantes e determinantes para o caso em questão, e ainda, que não há outros imóveis com as mesmas características que também poderiam ser objeto de contratação.

É evidente que o processo de dispensa de licitação não exige o cumprimento de etapas formais imprescindíveis num processo de licitação, entretanto deve obediência aos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade administrativa impostos à Administração Pública.

Portanto, o processo deve ser muito bem instruído e, além dos documentos de habilitação e regularidade fiscal do contratado – LOCADOR – deverá comprovar nos autos a propriedade do imóvel, e as condições de habilitação, notadamente quanto a regularidade fiscal. Demais disso, deve ser publicado no Diário Oficial do Município o termo de ratificação de dispensa, no



PREFEITURA DE SANTARÉM/PA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

prazo legal, como condição de eficácia do ato. O extrato do contrato de locação também deverá ser publicado para fins de vigência do contrato.

Compulsando os autos do procedimento administrativo, vislumbra-se não constar os documentos referente a pesquisa de mercado sobre o valor do imóvel, não consta prova da regularidade fiscal com as fazendas Federal, Estadual e Municipal, prova da regularidade com a Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

Consta nos autos o Relatório de Vistoria do Imóvel emitido pelo Senhor Engenheiro Civil, conforme faz prova a cópia do relatório de vistoria de imóvel.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelo Exposto, esta Procuradora considerando as recomendações acima indicadas, recomenda a **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, para locação do imóvel localizado na Avenida Palhão, nº 2257, Bairro São José Operário, neste Município de propriedade da Construtora Castro e Castro, para atender ao fim pretendido, cuja destinação é a instalação e funcionamento do CRAS Bairro São José Operário, justificando-se A DISPENSA DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO **com amparo legal no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993**, ante o imóvel selecionado pela SEMTRAS, onde o imóvel acima mencionado, possui todas as características necessárias quanto à localização, dimensão, destinação, edificação, e ainda o valor do aluguel. Devendo o setor competente tomar as medidas legais cabíveis mencionadas no presente parecer.

S.M.J., é o parecer que levamos a apreciação superior.

Santarém (PA), 05 de Janeiro de 2015.

Christielle Regina Rodrigues Gomes
Procuradora Jurídica do Município
OAB/PA Nº 14.216
Decreto nº 066/2014.