PARECER JURÍDICO Nº 004.0604/2021

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2021/04.05.004-SEMED-DL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2021/03.09.001- SEMED-PMM

ÓRGÃO INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE MARITUBA/PA - SEMED

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGENCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. NECESSIDADE DE COMPLEMENTAÇÃO DE FORMALIDADES LEGAIS.

I - DO RELATÓRIO

A Comissão Permanente de Licitação, representada no ato pelo seu Presidente, 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 de imóvel para fins não residenciais, localizado na Travessa Antônio Armando, s/nº, bairro Almir Gabriel, CEP: 67.200-000, Marituba-PA, para funcionamento da **Escola Municipal de Ensino Infantil Creche Diácono Francisco de Assis Gonçalves.,** Marituba/PA - SEMED, conforme especificações contidas no correspondente processo.

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, foi apresentada a justificativa para locação do imóvel através do **Memorando n° 64-B/2021-SEMED-PMM** nos seguintes termos:

> **"Visando a garantia de uma educação de qualidade aos alunos da Rede Municipal de Ensino e em razão da Secretaria Municipal de Educação de Marituba/PA não possuir imóveis suficientes com a estrutura e dimensões adequadas para a prestação dos serviços educacionais aos alunos dessa região é que se faz necessária a referida locação. O imóvel está localizado na travessa Antônio Armando, s/nº, bairro Almir Gabriel, CEP 67.200-000, Marituba/PA, possui uma área construída de 921,75 m², em estilo comercial, contendo 01 (um) pavimento, 08 (oito) salas, 03 (três)**

banheiros, 02 (dois) lavabos 01 (uma) cozinha, 01 (um) arquivo, 02 (dois) depósitos, 01 (uma) lavanderia, 01 (um) refeitório, 01 (uma) brinquedoteca, 05 (cinco) administrativos, 01 (um) pátio e 01 (uma) área de circulação e 02(duas) áreas livres.

O referido imóvel é propicio para abrigar as instalações da Escola Municipal de Educação Infantil Creche Diácono Francisco de Assis Gonçalves, pois está localizado endereço centralizado e de fácil acesso para os alunos e servidores dessa região, além de dispor de estrutura física ideal equivalente ao atendimento das necessidades desta Secretaria."

Na mesma ocasião foi informado, através de Laudo de Vistoria, realizado pelo Engenheiro Adeilton Sousa de Amorim, datado em 12/03/2021 que o imóvel está apto para locação.

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, ocasião em que autuou o referido processo.

Quanto à compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos do imóvel foram analisados pela Secretaria Municipal de educação de Marituba/PA - SEMED, o que se depreende pelo laudo de vistoria retro mencionado.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

1) Oficio n° 64-B/2021-SEMED-PMM no qual é solicitado a locação do imóvel com as devidas justificativas;

2) Proposta de locação;

3) Escritura particular de doação de bens imóveis;

4) Título Definitivo de Propriedade;

5) Estatuto da Caritas arquidiocesana de Belém;

6) Autorização para o presidente da institutição assinar o contrato;

7) Documentos pessoais do presidente;

8) Comprovante de residência;

9) Laudo de vistoria;

10) Indicação de dotação orçamentária;

11) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;

12) Autorização para contratação;

13) Autuação;

14) Decreto N°974/2021-PMM/GAB;

15) Justificativa da contratação;

16) Minuta do contrato.

É o Relatório.

II - DA ANÁLISE JURÍDICA

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 à documentação apresentada pelo proprietário, é imperioso destacar o **PARECER nº 007/2021-PGM (ANEXO)**, que diz respeito a instrução de processo de locação (caso semelhante), restando na seguinte conclusão:

> *"(...) **pela excepcionalidade da situação, em concreto, pela possibilidade da locação de imóveis sem registro no cartório competente, DESDE QUE COMPROVE DE FORMA ROBUSTA, MANSA, ANTIGA, PACÍFICA, DE BOA-FÉ, QUE O IMÓVEL ESTÁ REGULAR COM O FISCO MUNICIPAL (MORMENTE, O IPTU), além de COMPROVAR estarem preenchidos os demais requisitos inerentes a locação de imóveis pela administração pública, nos termos do Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 (...)**".*

No caso em tela, verifica-se a existência de documento comprobatório de domínio/propriedade, consubstanciado pela juntada de **cópia simples da Escritura Particular de Doação de Bens Imóveis, assim como existência de título definitivo do imóvel**, se amoldando aos casos mencionados pelo Respeitável Procurador Geral Municipal.

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 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. 2° da Lei 8.666/93. 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 Municipios obedecerá aos principios 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 lel, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações"*

Assim, em regra geral, todas as Unidades da Federação Brasileira e seus Poderes sujeitam-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. É dispensável a licitação:*
> *(...)*
> ***X - a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precipuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preco sela compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;"***

Estes também são os ensinamentos de Marçal Justen Filho, *in verbis*: *"A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se*

objetivamente inconveniente ao interesse público.”.

Pelo exposto, atestado pela justificativa, constante no Memorando n° 64-B/2021 SEMED/PMM, que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento dos objetivos da Secretaria Municipal de educação - SEMED de Marituba/PA e desenvolvimento das atividades pertinentes, bem como, o entendimento da Comissão Permanente de Licitação de que se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliario da cidade, o que ficou evidenciado com o laudo de vistoria referente ao imóvel, objeto do contrato, **entende-se que existe a possibilidade jurídica para celebração do contrato de locação, em obediência ao regramento legal, assim como pelo compartilhamento do entendimento constante do Parecer da Procuradoria municipal.**

Em corroboração ao supramencionado, cotejamos os seguintes entendimentos de nossos Tribunais:

> *“Em ação popular, que a 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 essencials da Administração, condicionadas às necessidades de instalação e locação.”* (TJ/SP. Embargos Infringentes n°17.854, 7 Cámara de Direito Público)

Por fim, quanto ao procedimento propriamente dito, cabe ressaltarmos, ainda, a necessidade da decisão de 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 afirmou na justificativa apresentada para locação do imóvel que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.

Quanto à minuta de Contrato Administrativo de Locação de Imóvel para fins não residenciais, após análise, suas cláusulas guardam conformidade com o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993 e o disposto na Lei nº 8.245/1991, encontrando-se livre de quaisquer vícios que gerem nulidade do ato,

não ocorrendo, deste modo, nenhuma transgressão à legalidade administrativa.

III - DA CONCLUSÃO

Friso que a análise é feita sob o prisma estritamente juridico-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 juridica foi realizada e no pressuposto de ser impossivel aguardar a realização de procedimento licitatório sem causar prejuízo à prestação dos serviços públicos envolvidos.

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, II e III, da Lei nº 8.666,1993.

Assim, pautado em todo o ora exposto e fundamentado, **OPINO pelo prosseguimento do feito**, **condicionando a assinatura do contrato, desde que saneada a inconsistência documental referente ao fisco municipal (IPTU), em obediência ao regramento legal, assim como pelo compartilhamento do entendimento constante do parecer da Procuradoria Geral Do Municipio**. para contratação direta com a devida aplicação do permissivo de dispensabilidade contido no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/1993, que visa a celebração de contrato de locação entre **o Poder Executivo Municipal de Marituba e Cáritas Belém** .

Quanto à minuta de contrato, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie.

É o Parecer,

S. M. J.

Marituba/PA, 06 de abril de 2021.

WAGNER TADEU VIEIRA CARNEIRO

Assinado de forma digital por WAGNER TADEU VIEIRA CARNEIRO
Dados: 2021.04.06 09:18:07 -03'00'

WAGNER VIEIRA
Assessor Jurídico