



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: Dispensa de Licitação nº 7/2018-002 GABIN.

Objeto: Locação do imóvel localizado na Rodovia Faruk Salmen, quadra 02, lotes 1, 2, 3 e 4, para atender a demanda de indígenas que se deslocam da aldeia para tratar de questões de saúde no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessados: A própria Administração e Sra. Terezinha Oliveira de Araújo.

O GABIN solicitou a celebração de contrato de locação do imóvel localizado na Rodovia Faruk Salmen, quadra 02, lotes 1, 2, 3 e 4, para atender a demanda de indígenas que se deslocam da aldeia para tratar de questões de saúde no Município de Parauapebas, Estado do Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Extraí-se da justificativa para locação do imóvel (fl.01) que em reunião com representantes da Associação Porekrô "ficou acordado que a Prefeitura Municipal de Parauapebas providenciaria o aluguel de um espaço de apoio para a demanda de indígenas que viessem da aldeia para tratar de questões de saúde, sendo por este motivo necessário a locação do referido imóvel. Informamos que este é o único imóvel que atende o referido objeto."

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação (fls. 52) 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.

Aos autos foram juntados o laudo de vistoria (fls. 04-11); a planta baixa do imóvel (12-29); o laudo de avaliação de preço de mercado (fls. 31); proposta de locação (fls. 32); indicação do objeto e do recurso (fls. 33), declaração de adequação orçamentária e financeira (fls. 34), autorização de contratação (fls. 35), documentos do proprietário e do imóvel (fls. 38-51).

É o Relatório.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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.

Quanto ao preço de mercado, o legislador indica a forma pela qual a Administração deve obtê-lo para justificar a sua contratação: a avaliação prévia.

A avaliação prévia compreende procedimento regulamentado, a ser executado por profissional com habilitação técnica adequada, que, para fins de proceder à avaliação do imóvel, já considera variáveis decorrentes das características do imóvel e a prática mercadológica envolvida.

Contudo, a Lei nº 8.666/93 não prevê procedimentos ou requisitos específicos para a realização dessa avaliação. Há, sim, atos infra legais regulamentando o tema nas mais diversas esferas. Seguindo as diretrizes constantes da NBR 14.653, para fins de apurar o valor de mercado do bem, o profissional habilitado já deve considerar os valores praticados para imóveis em condições semelhantes na região. Até por conta disso não há que se fazer pesquisas de preços mediante contato com imobiliárias, verificação do valor do m² na região, etc.

Justamente em razão de o procedimento de avaliação prévia envolver uma coleta de dados do mercado, é questionável contratar mais de uma empresa/profissional de avaliação para realizar laudos no mesmo imóvel. O Tribunal de Contas da União votou pela improcedência de representação que noticiava irregularidade na aquisição de imóvel por dispensa de licitação em razão da não realização de três avaliações, uma vez que "o art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/93 prevê a realização de somente uma avaliação prévia do imóvel, o que foi cumprido" (TCU, Acórdão nº 549/2011, 2ª Câmara).

Consta dos autos, às fls. 31, que o GABIN solicitou avaliação imobiliária a S. P. Lopes Empreendimentos Imobiliários - ME, devidamente inscrita no CRECI 4225, a fim de justificar o preço da contratação. Registre-se que a responsabilidade quanto à lisura da avaliação e, posterior, concordância com o valor da proposta da contratada é matéria técnica, de competência da área solicitante, qual seja a Secretaria Municipal de Educação, tendo esta total responsabilidade quanto à veracidade e lisura da avaliação, devendo ser observado o disposto no art. 25, § 2º, da Lei 8.666/1993.

Quanto à justificativa de preço em processos de dispensa de licitação para locação de imóvel, é de competência desta Procuradoria, quando da análise jurídica, informar os parâmetros legais e regulamentares que devem ser observados na respectiva avaliação prévia, conforme acima realizado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Frise-se que a análise do preço apresentado pelo laudo de avaliação (fls. 31) 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, que emitiu Parecer Controle Interno, opinando favoravelmente à contratação (fls. 60-65).

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

Inicialmente, mister 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

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*¹:

"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 doutrina² 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

¹ In Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221.

² In Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



No laudo de vistoria de fls. 06, o engenheiro civil Yuri Andrade atesta que o imóvel não apresenta boas condições de acessibilidade. Sendo assim, levando-se em consideração a natureza dos serviços de assistência a serem prestados aos indígenas, recomenda-se que sejam tomadas as medidas necessárias para adaptação das entradas do imóvel, dos banheiros e dos quartos, visando cumprir o que determina o parágrafo único do art. 66-A da Lei de Licitações, devendo para tanto ser colhida a anuência da proprietária do imóvel para que se proceda às adequações.

Para melhor instrução do procedimento, recomenda-se seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal, judicial e trabalhista (fls. 42-47 e 69) e, por fim, que, quando da emissão do contrato, sejam devidamente atualizadas as certidões que, porventura, tenham o prazo de vigência expirado.

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 o Município de Parauapebas através do GABIN (locatário) e a Sra. Terezinha Oliveira de Araújo (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, 05 de julho de 2018.

RAFAELA PAMPLONA DE MELO
ASSESSORA JURÍDICA DE PROCURADOR
DECRETO Nº 068/2017
OAB/PA nº 18.618B

CLAUDIO GONÇALVES MORAES
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
DECRETO Nº 001/2017
OAB/PA nº 17.743

Assinado digitalmente na forma da lei 11.419/2006 por CLAUDIO GONCALVES em: 29/11/2018 00:55.