PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COMISSÃO DE LICITAÇÃO FIS. 77 Rubrica

FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE PARAUAPEBAS:14562205600014 Assinado de forma digital por FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE PARAUAPEBAS:14562205600014 Dados: 2021.01.05 11:42:42 -03'00'

PARECER JURÍDICO

EMENTA: Dispensa de Licitação n° 7/2020-008 SEMAS.
Objeto: Locação de imóvel para atender o Centro de Referência Especializado de Assitência Social – CREAS, localizado na Rua 11, n° 201, Bairro União, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.
Assunto: Parecer Conclusivo.
Interessados: A própria Administração e o Sr. Manoel Messias Andrade Santos.

DO RELATÓRIO

A SEMAS através da dispensa de l` .itação de n° 7/2020-008SEMAS, solicitou a celebração de contrato de locação do imóvel para anteder o Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, localizado na Rua 11, n° 201, Bairro União, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, tendo em vista que a Administração Pública Local não possui instalações suficientes e adequadas para esta finalidade.

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 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 Secretaria Municipal de Assistêncial Social justifica a contratação através do MEMO n° 593/2020- SEMAS, alegando que:

> *CONSIDERANDO a LEI ORGÂNICA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL - LOAS de n° 8.742 de 07 de dezembro de 1993 no Art. 10 A Assistência Social, direito do cidadão e dever do Estado, é Política de Seguridade Social não contributiva, que provê os mínimos sociais, realizada através de um conjunto integrado de ações de iniciativa pública e da sociedade, para garantir o atendimento às necessidades básicas. A assistência social organiza-se pelas Proteção Social Básica e Proteção Social Especial*

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 15
Rubrica

de Média e Alta Complexidade. C NSIDERANDO a PROTEÇÃO SOCIAL, como garantia de inclusão a todos os cidadãos que se encontram em situação de vulnerabilidade e/ou em situação de risco, inserindo-os na rede de Proteção Social Local. A Proteção Social é hierarquizada em Básica e Especial. CONSIDERANDO a PROTEÇAO SOCIAL ESPECIAL como modalidade de atendimento assistencial destinada a famílias e indivíduos que se encontram em situação de risco pessoal e social por ocorrência de abandono, maus tratos físicos e/ou psíquicos, abuso sexual, uso de substâncias psicoativas, cumprimento de medidas sócio- educativas, situação de rua, situação trabalho infantil, entre outras. São situações que requerem acompanhamento individual e maior flexibilidade nas soluções protetivas, comportam encaminhamentos monitorados, apoios e processos que assegurem qualidade na atenção protetiva e efetividade na reinserção almejada. Os serviços de proteção especial têm estreita interface com o sistema de garantia de direitos, exigindo muitas vezes uma gestão mais complexa e compartilhada com o Poder Judiciário, Ministério Público e outros órgãos e ações do Executivo. Neste sentido, a SEMAS executa serviços, programas e projetos de Proteção Social, que visa à garantia da vida, à redução de danos e à prevenção da incidência de riscos, especialmente; a proteção à família, à maternidade, à infância, à adolescência e à velhice. A Proteção Social Especial de Média Complexidade, realiza atendimentos às famílias e indivíduos com seus direitos violados, mas cujos vínculos familiares não foram rompidos. Requerem maior estruturação técnico-operacional e atenção especializada e individualizada com um acompanhamento sistemático e monitorado. No Centro de Referência Especializado de Assistência Socia' CREAS é executado obrigatoriamente o Serviço de Proteção e Atendimento Especializado à Famílias e Indivíduos - PAEFI, serviço voltado para famílias e pessoas que estão em situação de risco social ou tiveram seus direitos violados, como violência física e/ou psicológica, negligência, violência sexual (abuso e/ou exploração sexual), adolescentes em cumprimento de medidas socioeducativas ou sob medidas de proteção, tráfico de pessoas, situação de rua, abandono, trabalho infantil, discriminação por orientação sexual e/ou raça/etnia, entre outras. O atendimento fundamenta-se no respeito à heterogeneidade, potencialidades, valores, crenças e identidades das famílias. O serviço articula-se com as atividades e atenções prestadas às famílias nos demais serviços socioassistenciais, nas diversas políticas públicas e com os demais órgãos do Sistema de Garantia de Direitos. Deve garantir atendimento imediato e providências necessárias para a inclusão da família e seus membros em serviços socioassistenciais e/ou em programas de transferência de renda, de forma a qualificar a intervenção e restaurar o direito (RESOLUÇÃO N° 109, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2009 Aprova a Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais) O Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS ofertará os serviços especificados abaixo tanta a famílias residentes na zona urbana quanto na zona rural. Serviços que serão ofertados: 1. Serviço de Proteção e Atendimento Especializado a Famílias Indivíduos (PA E F 1); 2. Serviço Especializado em Abordagem Social· 3. Serviço de proteção social a adolescentes em cumprimento de medida socioeducativa de Liberdade Assistida (LA) e de Prestação de Serviços à Comunidade (PSC); 4. Serviço de Proteção Social Especial para Pessoas com Deficiência, Idosas e suas Famílias; 5. Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua. Diante disso, com o objetivo de darmos continuidade ao trabalho social ofertado as famílias e/ou indivíduos em situação de ameaça e/ou violação de direitos por meio dos atendimentos psicossociais, realização de encaminhamentos para rede socioassistencial, atividades em grupos com as famílias, pessoa idosa, criança, adolescentes, jovens, pessoas em situação de rua e demais ações que Contribua para o fortalecimento da família no desempenho de sua função protetiva; Processa a inclusão das famílias no sistema de proteção social e nos serviços públicos, conforme necessidades; Contribua para restaurar e preservar a integridade e as condições de autonomia dos usuários; Contribua para romper com padrões violadores de direitos no interior da família; Contribua para a reparação de danos e da incidência de violação de

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 76
Rubrica

direitos e a Prevenção a reincidência de violações de direitos (Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais Reimpressão 2014). Solicita-se providencias quanto a locação do imóvel atual, por dispor de espaços destinados à recepção, atendimento individualizado com privacidade, atividades coletivas e comunitárias, atividades administrativas e espaço de convivência. Assim como Acessibilidade de acordo com as normas da ABNT. O imóvel irá atender as necessidades para os fins a que se destinam, uma vez que não há outro espaço que atenda às necessidades da secretaria pela boa localização (bem centralizado na zona urbana, localizado em uma área circuncidada de muitos bairros), fácil acesso a população a ser atendida observando a disponibilidade de transporte público, pavimentação, amplo espaço, infraestrutura compatível para atender as expectativas e necessidades do público atendido, além disso, o valor ofertado para a locação do imóvel referido no processo está condizente com o mercado imobiliário, conforme Laudos de Avaliação Imobiliária. Ressaltamos que a locação anterior do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS estava locado em nome da empresa Rocha Imóveis, porém o mesmo será locado agora em nome do proprietário do imóvel o senhor Manoel Messias Andrade Santos.

Frise-se que, após a formalização do procedimento, a avaliação do preço apresentado para locação do imóvel e a sua compatibilidade com os valores de mercado, se o imóvel a ser locado é compatível com a demanda da Secretaria Municipal de Saúde, bem como a indicação orçamentária, coube à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005, tendo emitido Parecer do Controle Interno (fls. 66-73), opinando pela continuidade do procedimento.

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. 57-58).

Aos autos foram juntados: **1)** memorando nº 593/2020 solicitando a locação (fls. 01-05); **2)** memorando solicitando o laudo de vistoria (fls. 06); **3)** laudo de vistora (fls. 07-18) solicitação do laudo a DESSO e laudo técnico e relatório técnico do DESSO - Departamento Especializado em Segurança e Saúde Ocupacional (fls. 19-27); **4)** avaliações imobiliárias para locação urbana (fls. 28-31); **5)** proposta para locação de imóvel (fls. 32); **6)** documentos pessoais do locador (fls. 33); **7)** declaração de dados bancários (fls. 34); **8)** título definito (fls. 35) **9)** Certidão Negativa de Débitos Imobiliária (fls. 36-38); **10)** Certidão Negativa de água e esgoto (fls. 39); **11)** Declaração de não possuir débitos com a empresa Equatorial Energia Pará sobre a unidade consumidora n° 30126828907 referente a fornecimento de água (fls. 40); **12)** declaração de comprovação de endereço (fls. 41); **13)** Declaração do FGTS (fls. 42); **14)** declaração que não emprega menor (fls. 43); **15)** Certidão Relativa aos Tributos Federais e à dívida ativa da União (fls. 44); **16)** Certidão Estadual Negativa de Natureza Tributária (fls. 45); **17)** Certidão Estadual Negativa de Natureza Não Tributária (fls. 46) **18)** Certidão Negativa de Débitos Municipais (fls. 47) **19)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (fls. 48); MEMO n° 329/2020DTPPS (fls. 49-51) indicação do Objeto do Recurso (fls. 52); **20)** declaração de adequação orçamentária (fls. 53); **21)** autorização (fls. 54); **22)** decreto de designação da comissão permanente de licitação (fls. 55); **23)** autuação (fls. 56); **24)**; manifestação da CPL (fls. 57-58); **25)** minuta de contrato (fls. 59-64); **26)** parecer do controle interno (fls. 66-73);

É o Relatório.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO FLS. 77 Rubrica

DA ANÁLISE JURÍDICA

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 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;"*** (Grifamos).

Estes também são os ensinamentos de Marçal Justen Filho, *in verbis*[1]:

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

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 78
Rubrica

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

E para tanto, a dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, 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, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Por isso, entende a doutrina[2] 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[3], 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 a Comissão Permanente de Licitação entendido que se trata de dispensa de licitação, e a Controladoria Geral do Município que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, o que ficou comprovado com a juntada da Avaliação Imobiliária para Locação Urbana (fls. 28-31) emitida pelas Corretoras: Maria Irislei de Paula Andrade - CRECI: 6868 – PA; Alzenira Alves Cardoso – CRECI 6151 e Simone Barcelos Oliveira – CRECI - 9087), entende-se que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido.

Nesse sentido, exarou o Controle Interno, *in verbis:*

> *O art. 26 da Lei nº 8.666/1993 estatuiu uma série de formalidades aplicáveis ao ente público que não efetiva a licitação (nos casos de dispensa e inexigibilidade de licitação), como forma de compensação parcial aos princípios deixados em segundo plano, prevista no inciso III e seguintes do art. 24 da Lei nº 8.666/1993. Dentre essas imposições, vale destacar a obrigação de justificativa de preço, consoante o parágrafo único do inciso III do citado artigo 26. (...) Em atendimento aos preceitos estipulados na legislação vigente, foi colacionada aos autos avaliação mercadológica confeccionadas por corretores inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado do Pará, demonstrando que o valor cobrado a titulo de locação do imóvel em apreço está dentro do praticado no mercado imobiliário deste Município de*

[2] *In* Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.
[3] *Obra Citada.* pag. 240.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 79
Rubrica

Parauapebas. Vale ressaltar que a Avaliação Mercadológica é o documento elaborado por Corretor de Imóvel, regularmente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóvel, no qual é apresentada com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, conforme o exposto nos arts. 4°] 6' Resolução COFECI n° 1.066/2007.

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."***[4]

> ***"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 n° 8.666/93, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas."***[5]

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 n° 8.666/93).

DAS RECOMENDAÇÕES

Recomenda-se que seja atualizada a Certidão Negativa de Água e Esgosto (fls. 39), haja vista que venceu em 18/06/2020.

Recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todos os documentos anexados em cópias simples.

Recomenda-se que sejam cumpridas todas as recomendações que constam no parecer do Controle Interno.

Recomenda-se, ainda, que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos e que sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tiverem o prazo de validade expirado quando da emissão do contrato.

---

[4] TJ/SP. Embargos Infringentes n°17.854, 7ª Câmara de Direito Público.
[5] TCU. Processo n°009.118/2002-8.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO FLS. 80 Rubrica

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 à celebração de contrato de locação entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas (locatária) e o Sr. Manoel Messias Andrade Santos (locador), **desde que cumpridas às recomendações desta Procuradoria Geral**.

Assim, é o parecer que submetemos à consideração de Vossa Excelência, S.M.J.

Parauapebas/PA, 21 de julho de 2020.

ELIEL MIRANDA FERREIRA
Assessor Jurídico de Procurador
Dec. 031/2020

KENIA TAVARES DE OLIVEIRA
Procuradora-Geral Adjunta do Município
Dec. 235/2020