



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREACANGA
CNPJ: 10.221.745/0001-34

PARECER JURÍDICO – CPL/PMJ
PROCESSO Nº. 589/2023

Requerente: Comissão Permanente de Licitação.

Assunto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ATENDIMENTO DAS FINALIDADES PRECÍPUAS DO GABINETE DO PREFEITO DE DOTAR-SE DE PRÉDIO ADEQUADO AO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES DA COORDANADORIA DE TRÂNSITO DE JACAREACANGA-PA.

I – RELATÓRIO

Trata o presente parecer sobre consulta formulada pelo Setor de Contratos e Licitações, acerca da Dispensa de Licitação nº 004/2023 e da Minuta do Contrato, realizada pelo Gabinete do Prefeito, tendo como objeto a **locação de imóvel Comercial destinado ao funcionamento da Coordenadoria de Trânsito de Jacareacanga-CONTRANJA, localizado na Travessa Tenente Fernandes, s/nº, São Pedro, na cidade de Jacareacanga/PA.**

Importante salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe.

Os autos, depois de percorrerem os caminhos necessários, vieram a esta Advocacia Geral, para atender ao disposto no artigo 38, inc. VI da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

É o breve relatório, passemos a matéria de direito.

II –DA ANÁLISE JURÍDICA

Ressalta-se que o presente parecer jurídico é meramente opinativo, com o fito de orientar as autoridades competentes na resolução de questões postas em análise de acordo com a documentação apresentada, não sendo, portanto, vinculativo, à decisão da autoridade competente que poderá optar pelo acolhimento das presentes razões ou não.

A exigência de licitação decorre da necessidade de obtenção da melhor contratação, com a escolha da proposta mais vantajosa à Administração. Saliente-se, ademais, que o artigo 37, XXI da Constituição Federal prevê a possibilidade de lei ordinária fixar hipóteses em que a licitação deixa de ser obrigatória.

Sendo assim, a Lei de Licitação de nº 8.666/93 previu os casos de Inexigibilidade e Dispensa, sendo o de Inexigibilidade prevista no art. 25 e a dispensa no art. 24, que são as duas modalidades de contratação indireta.

É importante esclarecer que, há situações em que a Administração recebe da Lei o comando para contratação direta; há outras em que a Administração recebe da Lei



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREACANGA
CNPJ: 10.221.745/0001-34

autorização para deixar de licitar, se assim entender conveniente ao interesse social e sua Urgência, desde que obedecidas as normas legais; há hipóteses em que a Administração defronta-se com a inviabilidade fática para licitar, anuindo à lei em que é inexigível fazê-lo; e há um caso em que à Administração é defeso licitar, por expressa vedação da Lei.

A Carta Magna prevê no âmbito da Administração Pública, além de obediência a princípios constitucionais como o da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, em seu artigo 37, inciso XXI, contratação por intermédio de licitação pública, senão vejamos:

Artigo 37, XXI – “ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública (...)”.

O entendimento se amplia pelo fato da Constituição deixar claro que pode haver casos “especificados em lei” que não obedeçam a essa norma Constitucional tais como os art. 25 e 24 da nova lei de licitação.

No presente caso a Lei Federal nº 8.666/1993, trouxe alguns requisitos para que se possa contratar locação de imóvel de forma direta, por meio de dispensa, vejamos:

Art. 24. É Art. 24. É dispensável a licitação:

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;

De acordo com o artigo 24, X, da Lei nº 8.666/1993, é dispensável a licitação para 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.

Portanto, para a perfeita subsunção do caso concreto à hipótese legal autorizadora da contratação direta, é mister a conjugação de três requisitos objetivos, quais sejam: 1) destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, evidenciando-se a correlação entre as atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado e a missão do órgão ou entidade contratante; 2) escolha do imóvel balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário; e 3) compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia, sendo recomendável que os laudos utilizados para subsidiar as locações estejam em conformidade com as normas da ABNT, no caso a NBR 14653-2.

Insta salientar que, mesmo na contratação direta, é imprescindível atentar para a fundamentação dos atos e a devida formalização do processo administrativo, demonstrando inequivocamente que a opção escolhida e os critérios utilizados de seleção,



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREACANGA
CNPJ: 10.221.745/0001-34

respaldados em estudos preliminares, pareceres e outros documentos comprobatórios, resultaram na contratação mais vantajosa para a Administração, observando-se os princípios fundamentais aplicáveis às contratações públicas.

Ainda que vários imóveis satisfaçam as condições desejadas pela Administração, encontra-se na esfera do poder discricionário do gestor contratar a locação por meio de dispensa de licitação (artigo 24, X, da Lei nº 8.666/1993). Caso contrário, o enquadramento da locação do imóvel na hipótese de dispensa de licitação prevista no artigo 24, X, da Lei nº 8.666/1993, seria irregular, não se justificando a ausência de realização do devido processo licitatório. Inaplicável, portanto, a contratação direta se houver mais de um imóvel nessas condições.

Ao prever a possibilidade de dispensa de licitação para a locação de imóveis, o legislador da Lei nº 8.666/1993 deve ter antevisto as dificuldades em se estabelecer critérios objetivos de avaliação de propostas ante as inúmeras variáveis que acompanham a seleção de tal espécie de objeto (valor do aluguel do imóvel, localização, área, proximidade de serviços públicos, qualidade das instalações, segurança da região, facilidade de acesso, custos condominiais, entre outros).

O objeto do presente contrato consiste na **locação de imóvel Comercial destinado ao funcionamento da Coordenadoria de Trânsito de Jacareacanga-CONTRANJA, localizado na Travessa Tenente Fernandes, s/nº, São Pedro, na cidade de Jacareacanga/PA**, com fulcro no artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93, e no artigo 37, inciso XXI da Carta Magna, na qual permite a Administração Pública, depois de cumprida com todas as formalidades legais pertinentes ao processo Licitatório, com o valor apresentado pela locadora inferior ao praticado no mercado, e/ou que essa mantém o valor que já está estabelecido no contrato vigente, proceder aos moldes de dispensa de licitação ao processo licitatório desde que preencha com os requisitos e exigências legais.

Deverá constar no referido processo todas as certidões que a Lei nº 8.666/93 exige para o caso de Dispensa, respeitando assim os requisitos básicos para cumprir com os critérios da Dispensa de contratação.

Atendendo à referida solicitação do Setor de Contratos, analisamos, sob o prisma jurídico/formal a justificativa da Dispensa de licitação, documentação apresentada, da possibilidade de despesa, bem como a minuta do futuro contrato de locação, os quais sopesaremos uma a uma e, assim, entendemos que tudo está em conformidade com o que rege nossa lei geral de licitações.

III. DA CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, o processo atende as exigências contidas na Lei Federal nº 8.666/93, o Setor Jurídico desta municipalidade, **aprova** a **MINUTA DE APOSTILAMENTO DO CONTRATO Nº. 200/2023**, nos termos do presente parecer, uma vez que expediente em comento está em total conformidade com a legislação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREACANGA
CNPJ: 10.221.745/0001-34

Salienta-se que o presente parecer é meramente opinativo, sendo enviadoem resposta ao requerimento de origem.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Jacareacanga/PA, 03 de fevereiro de 2023.

Euthiciano Mendes Muniz
Assessor Jurídico da Prefeitura Municipal de Jacareacanga
OAB/PA 12665B