

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: Dispensa de Licitação n° 7/2015-015SEMED.

Objeto: Locação de imóvel situado na Av. J-1, Lotes: 40 a 42 e Av. B, Lotes: 17 a 19, Quadra 277, Bairro Cidade Jardim para funcionamento da Extensão da Escola Municipal de Ensino Fundamental DOROTHY STANG, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessado: A própria Administração.

A SEMED solicitou a celebração de contrato de locação de imóvel situado na Av. J-1, Lotes: 40 a 42 e Av. B, Lotes: 17 a 19, Quadra 277, Bairro Cidade Jardim para funcionamento da Extensão da Escola Municipal de Ensino Fundamental DOROTHY STANG, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, tendo em vista que a Administração Pública local não possui instalações suficientes e adequadas para esta finalidade.

Afirma a SEMED que *"é um prédio de grande porte que apresenta boa estrutura, salas espaçosas, área coberta para recreação, com instalações propícias para demanda estudantil na maioria adolescente e sua localização em ruas asfaltadas, fácil acesso com linhas regulares de transporte coletivo..."*.

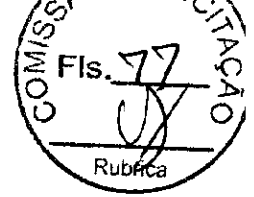
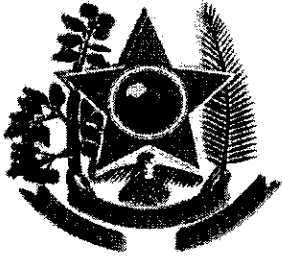
Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação entendeu que se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável à tratada locação.

Aos autos foram juntados contrato de compromisso de compra e venda do imóvel, os documentos pessoais do responsável pelo imóvel, bem como laudo de vistoria, laudo de avaliação do imóvel e a proposta de locação.

É o Relatório.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUPEBAS PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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".

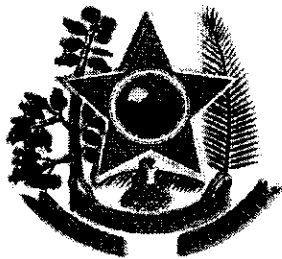
Assim, regra geral, é que todas as Unidades da Federação Brasileira e seus Poderes sujeitem-se à obrigatoriedade de licitar, *salvo nos casos/exceções previstos na legislação*.

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).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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."

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 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 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 Filho³, a contratação neste caso, depende de três requisitos, *ipsis literis*:

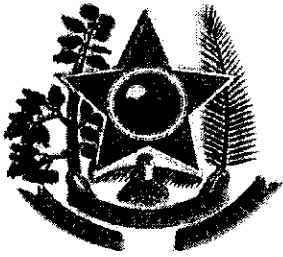
"...a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado." (Grifamos).

E tendo sido atestado pela SEMED que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento dos objetivos da Administração 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 imobiliário da cidade, o que ficou comprovado com a juntada do Laudo de Avaliação e Preço de Mercado de Aluguel (fl. 24), entendemos que existe

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. pág. 453.

³ Obra Citada. pag. 240.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Ademais, a justificativa para locação de imóvel (fl. 02) dispõe que foi solicitada avaliação imobiliária de preço baseada pelo menos na área de localização do imóvel, porém, destaca-se que a avaliação imobiliária deve refletir o preço de mercado da locação, considerando tanto a localização quanto a estrutura e a conservação do imóvel.

Recomenda-se que sejam acostados “nada consta” referente à conta de abastecimento de água junto ao Serviço Autônomo da Água e Esgoto de Parauapebas e comprovante de quitação de todos os débitos referente à energia elétrica, uma vez que o comprovante apresentado demonstra a existência de débito pendente.

Recomenda-se que sejam apresentadas cópias totalmente legíveis dos contratos de compromisso de compra e venda referentes aos Lotes 17 e 18, Quadra 277, do Bairro Cidade Jardim sobre os quais recai a locação, bem como seja juntada cópia do contrato referente ao Lote 19, Quadra 277 e do contrato referente ao Lote nº 40, considerando que foi acostado apenas o termo aditivo.

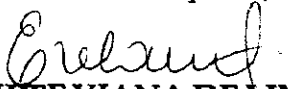
Recomenda-se que deverá ser comprovada a existência de saldo orçamentário suficiente para cobrir as despesas e/ou informado que as despesas referentes ao exercício de 2016 serão alocadas do respectivo orçamento, considerando que o contrato será de 1 ano.

Recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões anexadas aos autos.

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 a Prefeitura Municipal de Parauapebas (locatária) e a Francisca Coelho de Lima Silva (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, 23 de Setembro de 2015.


ELINETE VIANA DE LIMA
ADVOGADA DO MUNICÍPIO
OAB/MA Nº 11.119


JÚLIO CÉSAR DA GONÇALVES
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/MA Nº 5531