



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



**PARECER JURÍDICO**

**EMENTA:** Dispensa de Licitação n° 7/2017-009  
**SEMED**

**Objeto:** Locação de imóvel localizado na Rua 08 (oito), n° 125, Bairro Cidade Nova - Parauapebas-PA, para atender como setor técnico administrativo ao Centro Universitário de Parauapebas (CEUP), Estado do Pará.

**Assunto:** Parecer Conclusivo.

**Interessado:** A própria Administração.

A SEMED solicitou a celebração de contrato de locação de imóvel destinado a atender como setor técnico administrativo ao Centro Universitário de Parauapebas (CEUP), Estado do Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Observou-se nos autos o memorando n° 042 - DA/SEMED-Dir (fl. 01), constando a identificação do imóvel, valor da contratação e prazo de vigência do contrato, acompanhado da justificativa para locação do imóvel (fl. 02), devidamente assinada pela Autoridade Competente (Secretário Adjunto Municipal de Educação).

Extrai-se da justificativa para locação do imóvel que: *"Esse imóvel agrega preço acessível com boas condições de uso e localização, e atenderá comodamente, na área de necessidade, bem próximo do centro universitário que dará todo suporte necessário com mais facilidade e precisão (...)"*. Destacou ainda, que *"somente esse imóvel atenderá as necessidades da Administração para a finalidade proposta, uma vez que não há outro espaço com características semelhantes e que esteja disponível ao perfeito atendimento do interesse público"* (fl.02).

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 em concordância com o do mercado local, manifestando-se favorável à tratada locação, conforme manifestação de fls. 32-33.

Aos autos foi juntado o laudo de vistoria do Departamento de Serviços Gerais/Engenharia da SEMED, o laudo de avaliação mercadológica do imóvel realizado por profissional devidamente cadastrado no CRECI e a proposta de locação, bem como, Declaração de Compra e Venda em nome da Sra. Laice Alves de Souza e os documentos da proprietária.

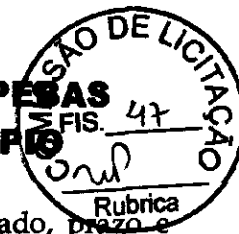
É o Relatório.

**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 PARAUAPÉBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



Frise-se que a avaliação de compatibilidade com os valores de mercado, indicação orçamentária, cabe à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005.

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:*

(...)

*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:*

(...)

*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*<sup>1</sup>:

*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.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



Por isso, entende a doutrina<sup>2</sup> 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<sup>3</sup>, 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).*

Note-se que 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.

Assim, 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 Imobiliária (fl. 13), entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela Secretaria Municipal de Educação e pela própria Comissão Permanente de Licitação, seja pelas previsões normativas e doutrinárias aqui colacionadas.

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.<sup>4</sup>*

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 nº 8.666/93).

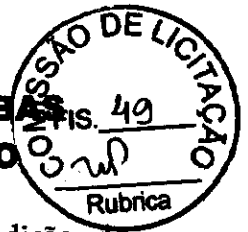
<sup>2</sup> In Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.

<sup>3</sup> *Obra Citada*. pag. 240.

<sup>4</sup> TJ/SP. Embargos Infringentes nº 17.854, 7ª Câmara de Direito Público.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



O Laudo de Vistoria (fls. 04-12) considera que o imóvel apresenta boas condições de funcionamento, está apto e atende satisfatoriamente o objetivo proposto, sendo que foi avaliado como BOM, as condições do prédio.

Enfatiza-se 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, considerando que somente o imóvel em questão atende a Secretaria Municipal de Educação em relação ao objeto pretendido, conforme o exposto pela própria SEMED, por não haver outro imóvel com as mesmas qualidades que atenda tal destinação.

Entretanto, observou-se que não foram avaliados pelo laudo de vistoria se o imóvel atende os quesitos de acessibilidade, conforme estabelece o parágrafo único do art. 66-A da Lei 8.666/1993, o que recomenda-se seja verificado, e, caso não atenda, se é possível que se faça adequações neste sentido.

Recomenda-se também, que sejam apresentadas as certidões de nada consta da CELPA e SAAEP, uma vez que a apresentada nos autos encontra-se vencida.


Recomenda-se que sejam conferidos com o original os documentos de fls. 22-24.


Por fim, recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos, bem como, na data da assinatura do contrato seja verificado se todas as certidões pertinentes ao procedimento estão dentro do prazo de validade.

*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 da Secretaria Municipal de Educação - SEMED (locatário) e a Sra. Laice Alves de Souza (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 2017.

  
TÁSSIA ISABELA PEREIRA PAIXÃO  
Assessora Jurídica de Procurador  
OAB/PA nº 19.496  
Dec. 1253/2017

  
CLÁUDIO GONÇALVES MORAES  
Procurador Geral do Município  
OAB/PA nº 17.743  
Dec. 001/2017