



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: Dispensa de Licitação n° 7/2022-001 SEMMU.

Objeto: Locação do imóvel destinado para o funcionamento da Casa da Mulher, Centro de Referência da Mulher e Conselho Municipal dos Direitos da Mulher, localizado na Avenida Inglaterra, n° 277, Bairro Novo Horizonte, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessado: A própria Administração.

DO OBJETO DO PRESENTE PARECER E BREVE RELATÓRIO

A Secretaria Municipal da Mulher – SEMMU, (Memorando n° 012/2022) solicitou a celebração de contrato de locação do imóvel destinado para o funcionamento da Casa da Mulher, Centro de Referência da Mulher e Conselho Municipal dos Direitos da Mulher, localizado na Avenida Inglaterra, n° 277, Bairro Novo Horizonte, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, tendo em vista que a Administração Pública Local não possui instalações adequadas para funcionamento do referido setor. (fls. 01-03)

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n° 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação entendeu que se trata de dispensa de licitação e que a proposta apresentou-se vantajosa e viável comprovada pela avaliação mercadológica imobiliária juntada aos autos, manifestando-se favorável à tratada locação (fls. 89-90).

Aos autos foram juntados também: Memo. 4365/2021 SEMOB com laudo de vistoria e imagens (fls. 05-26); Memo. n° 2021.10.26/0000009.004730-217750 e Relatório de Inspeção Técnica (fls. 28-29v); Avaliações Mercadológicas (fls. 31-47); Ofício n° 008/2022 encaminhado a proprietária solicitando proposta (fls. 48); proposta de aluguel encaminhado pela proprietária (fls. 49-50); Ofício n° 012/2022 encaminhado a proprietária para redução do valor (fls. 51); resposta da proprietária (fls. 52); Contrato Particular de Compra e Venda (fls. 53).

Foram juntados os seguintes documentos referentes ao Administrador do imóvel: Procuração de Administração do Imóvel (fls. 54); Documento de Identificação do Administrador (fls. 55) e Certidão positiva com efeitos negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União (fls. 56); Certidões Negativas de Natureza Tributária e Não Tributária (fls. 57-58); certidão negativa de débitos municipais (fl. 59); certidão negativa de débitos trabalhistas (fl. 60); Declaração de que não emprega menor (fls. 61); Certidão de que não possui vínculo empregatício (fls. 62); Declaração de que não possui vínculo junto ao INSS e FGTS (fls. 63).

Em seguida foram juntados: Certidão negativa junto ao SAAEP (fls. 64); comprovantes de quitação junto a Equatorial (fls. 65-68); Declaração de servidor de que não há débitos de IPTU (fls. 69); Certificado da Condição de Microempreendedor Individual (fls. 70-71); Comprovante do CNPJ (fls. 72); Documento de identificação da proprietária e Certidão de Casamento averbada com divórcio (fls. 73-74), certidão negativa de débitos relativos aos

Centro Administrativo – Morro dos Ventos – Bairro Beira Rio II, S/N, Parauapebas – Pa
CEP.: 68515-000 Fone: (94) 3346-2141 E-mail pmp@parauapebas.pa.gov.br

RECEBEMOS

Em 23/03/2022
CLC - CENTRAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

[Handwritten signature]

1



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



tributos federais e à dívida ativa da União (fls. 75); Certidões Negativas de Natureza Tributária e Não Tributária (fls. 76-77); certidão negativa de débitos municipais (fl. 78); Certificado de Regularidade junto ao INSS e FGTS (fls. 79); certidão negativa de débitos trabalhistas (fl. 80); Declaração de que não emprega menor (fls. 81); Projeto de Regularização de Construção (fls. 82); declaração do servidor quanto a veracidade das cotações de mercado (fls. 83); indicação de dotação orçamentária (fls. 84); declaração de adequação orçamentária (fl. 85); autorização (fl. 86); decreto de designação da Comissão Permanente de Licitação (fl. 87); Autuação (fl. 88).

A Comissão de Licitação se manifestou às fls. 89-90, juntando em seguida a Minuta de Contrato (fls. 91-95).

O Órgão do Controle interno se manifestou às fls. 97-109.

Às fls. 125-128 a Secretaria Municipal da Mulher - SEMMU juntou documento a fim de dar cumprimento às recomendações da Controladoria Geral do Município.

Frise-se que a análise quanto ao preço, bem como a 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 pela continuidade do procedimento. (fls. 97-109.)

Sendo esta a síntese do essencial, passa-se ao mérito.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

De início, cumpre destacar o caráter estritamente jurídico do presente opinativo, nos termos do art. 38, parágrafo único, da Lei 8.666/93, ou seja, a análise cingir-se-á à adequação jurídico-formal do procedimento licitatório em apreço aos ditames da legislação correlata.

Assim, considerações de índole técnica, como a escolha de produtos, serviços, projetos, avaliação de preços, avaliação de quantitativos, justificativa da contratação, bem como quaisquer juízos de conveniência e oportunidade envolvidos na contratação, por consistirem no próprio mérito administrativo, são de inteira e exclusiva responsabilidade do órgão consulente e, mais de perto, dos setores técnicos que lhe prestaram auxílio, não cabendo a este departamento atuar em substituição às suas doutas atribuições.

DÁ ANÁLISE JURÍDICA

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.

Pois bem. É fundamental 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*:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPÉBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



"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 preçpuas 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 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*:

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. 455.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

"...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 Secretaria Municipal da Mulher 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 trata-se de dispensa de licitação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, conforme se observa nos laudos de Avaliação Imobiliária para Locação (fls. 30-47), entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, tendo em vista as 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."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 nº 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 nº 8.666/93).

É importante enfatizar 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. Desta forma, as características do imóvel são relevantes, mas deve ser demonstrado, categoricamente, que a Administração não tem outra escolha. Assim, cabe à Autoridade Competente averiguar se existe ou não a possibilidade do interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, pois caso seja possível não poderá ser dispensado o procedimento licitatório.

A fim de cumprir esse requisito, a autoridade competente afirmou na justificativa apresentada para locação do imóvel que devido ao aquecimento imobiliário em nossa cidade, não há no momento oferta de imóveis com as características necessárias para atender as necessidades específicas para o funcionamento dos setores, sem precisar de adequações e reformas estruturais que onerem os cofres públicos ou atrasem os processos para locação do imóvel supracitado (fls. 02-03).

³ *Obra Citada*. pag. 240.

⁴ TJ/SP. Embargos Infringentes nº17.854, 7ª Câmara de Direito Público.

⁵ TCU. Processo nº009.118/2002-8.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Entretanto, para melhor recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal, trabalhista e judicial juntadas aos autos, bem como sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tenham a validade expirada quando da assinatura do contrato.

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 a celebração de contrato de locação entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas, através da Secretaria Municipal da Mulher - SEMMU (locatária) e DIVA DE JESUS - ME (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, 15 de março de 2022.


QUÉSIA DE MOURA BARROS
Assessora Jurídica de Procurador
Dec. 269/2017


QUÉSIA SINEY G. LUSTOSA
Procuradora Geral do Município
Dec. 026/2021