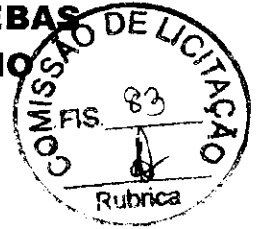




**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



**PARECER JURÍDICO**

**EMENTA:** Dispensa de Licitação n° 7/2017-015 SEMED.

**Objeto:** Locação do imóvel localizado na Avenida U, Quadra 400, Lotes 04, 05, 06 e 07, 4º, com a Avenida M 17, Quadra 012, 013, 014 e 015 do Bairro Cidade Jardim, para funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental Terezinha de Jesus - Anexo, do Município de Parauapebas, Estado do Pará.

**Assunto:** Parecer Conclusivo.

**Interessado:** A própria Administração.

A SEMED solicitou a celebração de contrato de locação do imóvel localizado na Avenida U, Quadra 400, Lotes 04, 05, 06 e 07, 4º, com a Avenida M 17, Quadra 012, 013, 014 e 015 do Bairro Cidade Jardim, para funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental Terezinha de Jesus - Anexo, do Município de Parauapebas, Estado do Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Extraí-se da justificativa para locação do imóvel que *“(...) a locação se faz necessária devido a grande demanda de alunos do bairro que não podem ser absorvidos pelas escolas próximas e absorverá 900 alunos até a construção da Escola Dorothy Stang que se encontra em fase de licitação e também os 350 alunos que estudam atualmente no intermediário da Escola Estadual Janela para o Mundo, onde todos utilizam transporte escolar devido a localização”*.

Ressaltou, ainda, que *“o espaço é de boa estrutura física, sendo composta por 2.574,57 m² de área construída, contendo 21 salas climatizadas com dependências administrativas, banheiros, cozinha completa, guarita, área de convivência, poço artesiano e iluminação adequada”*.

Destacou também que *“o imóvel está localizado em uma área privilegiada e estratégica, permitindo que os alunos estudem mais próximos de suas residências em um ambiente que assegure conforto e comodidade, garantindo, assim, um bom desempenho e um melhor aprendizado aos alunos”*.

Frise-se que a análise do preço apresentado pelo laudo de avaliação e sua compatibilidade com os valores do mercado imobiliário local, coube à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal n° 4.293/2005. Após análise e avaliação, o referido Órgão de Controle Interno deste Município opinou pela continuidade do procedimento, o que denota regularidade à Avaliação Imobiliária realizada no imóvel em questão, confirmando, assim, que o preço apresentado na proposta do locador a ser contratado é compatível com a realidade mercadológica, tendo se manifestado favoravelmente no Parecer de fls. 67-74.

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. 59-60).



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



Quanto à compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos do imóvel foram analisados Departamento de Serviços Gerais da SEMED, o que depreende pelo laudo de vistoria de fls. 04-08.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos: Proposta para locação do imóvel, Laudo de Vistoria do imóvel e Declaração de Acessibilidade assinados pelo engenheiro civil Reginaldo Rebolças Rocha – CREA/CE nº 060177113-3, planta baixa do imóvel, Laudo de Avaliação mercadológica, Indicação do Objeto e do Recurso, Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, Autorização para a contratação, contratos de compra e venda do imóvel, documento de identificação do locador, comprovante de quitação com a CELPA, Declaração do locador de que o mesmo não é empregador particular e não possui nenhum vínculo empregatício e nem cadastro específico junto ao INSS-CEI, certidões de regularidade fiscal e trabalhista, Certidões Negativas do SAAEP e extratos SIAT informando a quitação do IPTU referente ao ano de 2017.

É o Relatório.

## 1. DA ANÁLISE JURÍDICA

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 às especificações técnicas contidas no presente processo, presume-se que suas características, requisitos e avaliação do preço de mercado, tenham sido regularmente determinados pelo setor competente dos órgãos, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

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.

Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram todo o procedimento, passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos do presente processo licitatório.

É importante 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:*



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



*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, exhaustivamente, 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*<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.”*

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*:

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

<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.



**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 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 trata-se de dispensa de licitação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, o que ficou evidenciado com a juntada do Parecer de Avaliação Imobiliária para Locação (fls.11), 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.”<sup>4</sup>*

*“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.”<sup>5</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).

**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.**

## 2. DAS RECOMENDAÇÕES

Para melhor instruir este procedimento, é importante tecer algumas recomendações:

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

<sup>5</sup> TCU. Processo nº009.118/2002-8.



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




Recomenda-se que sejam autenticados ou conferidos com os originais todos os documentos que estão em cópia simples, em especial os documentos de fls. 04, 08, 09v, 16-35 e 41-48 dos autos.

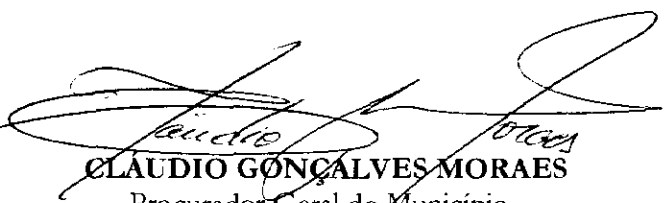
Por fim, recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos, bem como sejam atualizadas todas as certidões que, por ventura, tenham a validade expirada quando da emissão do contrato.

*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 Marcos José Picolin Sanches (locador), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

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

Parauapebas/PA, 07 de dezembro de 2017.

  
**ANE FRANCIELE FERREIRA GOMES**  
Assessora Jurídica de Procurador  
OAB/PA nº 20.532  
Dec. 490/2017

  
**CLAUDIO GONCALVES MORAES**  
Procurador Geral do Município  
OAB/PA nº 17.743  
Dec. 001/2017