



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: Dispensa de Licitação nº 7/2018-001 SEDEN.

Objeto: Locação de imóvel para atendimento nas atividades do projeto Sala do Empreendedor, localizado na Rua C, nº 471, Bairro Cidade Nova, no Município de Parauapebas, Pará.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessado: A própria Administração.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento – SEDEN, solicitou a celebração de contrato de locação de imóvel destinado ao atendimento nas atividades do projeto Sala do Empreendedor, localizado na Rua C, nº 471, Bairro Cidade Nova, no Município de Parauapebas, Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Consta nos autos o Memorando nº 186-2018/SEDEN (fls. 01-03), contendo as justificativas pela escolha do pretendido imóvel, estando o documento devidamente assinado pela autoridade competente (Sr. Secretário Municipal de Desenvolvimento), o qual alega que a estrutura física do imóvel *“o torna ideal para o serviço desejado, tanto pessoa jurídica como pessoa física, tendo em vista que foram visitados outros prédios aqui no município e nenhum atendeu aos requisitos pré-estabelecidos para o atendimento na estrutura do projeto da Sala do Empreendedor”* complementando que *“o imóvel é o único que atende o interesse desejado”*.

Aos autos foi juntada a proposta de locação da proprietária do imóvel, Sra. Betânia Maria Amorim Viveiros Castro (fls. 04-05); o Laudo de Vistoria da Secretaria Municipal de Obras (fls. 07-15); Laudo de Avaliação Imobiliária (fls. 16-17); a Indicação de Dotação Orçamentária (fls. 18); a Declaração de Adequação Orçamentária (fl. 19); Autorização para abertura do procedimento assinada pela Autoridade Competente (fls. 20); Decreto de designação da Comissão Permanente de Licitação e autuação do procedimento (fls. 21-22).

Consta nos autos, também, os documentos de constituição do imóvel (escritura pública, contrato particular de compra e venda do imóvel, procurações dos contraentes, etc.), os documentos de regularidade do imóvel e de sua proprietária (fls. 23-53).

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei nº 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. 54-55.

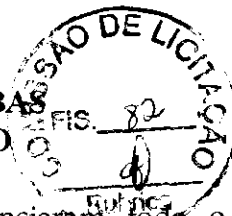
E, assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica da referida dispensa de licitação para a locação do imóvel pretendido pela Administração Pública.

É o Relatório.

1. DA ANÁLISE JURÍDICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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

Frise-se que a avaliação de compatibilidade com os valores de mercado, prazo e 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, delinheu 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*.

No presente caso 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, inciso X, que nesta ocasião transcrevemos:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçipuas 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."

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



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



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).

Assim, tendo sido declarado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento 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, entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela Secretaria 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 locação⁴.

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).

Em relação ao Laudo de Avaliação Imobiliária constante às fls. 16-17, verifica-se que este foi elaborado por imobiliária devidamente inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI.

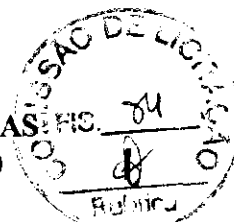
² In Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. Pag. 453.

³ *Obra Citada*, pag. 240.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



O Laudo de Vistoria constante às fls. 07-15 dos autos considera que o imóvel apresenta instalações em **ótimo estado de conservação estando apto para a locação**, sendo que foi observado o fato de somente o andar térreo está adaptado à acessibilidade, bem como verificou a necessidade de serem providenciadas medidas de combate ao incêndio.

A Autoridade Competente alegou no memorando de solicitação inicial que "os extintores de combate a incêndio já estão devidamente instalados conforme as recomendações exigidas e com base na legislação vigente", e que "todo o atendimento de acessibilidade serão realizados apenas no salão térreo" (fls. 03).

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 Desenvolvimento em relação ao objeto pretendido, conforme o exposto pela própria SEDEN, por não haver outro imóvel com as mesmas qualidades que atenda tal destinação.

2. DAS RECOMENDAÇÕES

Recomenda-se que seja juntada aos autos nova certidão negativa de débitos municipais e perante o SAEEP, uma vez que as constantes nos autos estão vencidas.

Recomenda-se também, 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.

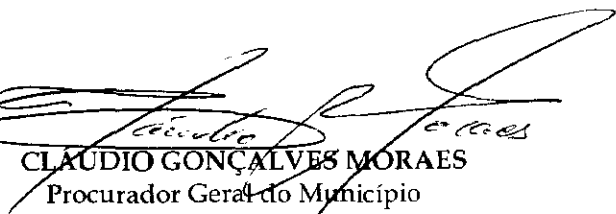
3. CONCLUSÃO

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 o Município de Parauapebas através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento - SEDEN (locatário) e a Sra. Betânia Maria Amorim Viveiros Castro (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, 16 de maio de 2018.


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


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