



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

PARECER JURÍDICO



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

Objeto: Locação de imóvel localizado na Rua C, nº 317, térreo, Bairro Cidade Nova, para funcionamento provisório do PROCON, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessados: A própria Administração e Jesus Luiz da Silva.

A PGM solicitou a celebração de contrato de locação de imóvel localizado na Rua C, nº 317, térreo, Bairro Cidade Nova, para funcionamento provisório do PROCON, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, tendo em vista que a Administração Pública Local não possui instalações suficientes e adequadas para esta finalidade.

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 área técnica municiou-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação ao interesse público, tendo observado todos os requisitos legalmente impostos.

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.

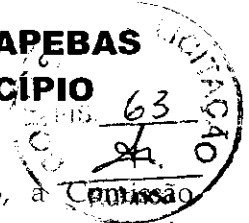
O papel do Órgão jurídico é recomendar que a justificativa seja a mais completa possível, orientando o Órgão assistido, se for o caso, pelo seu aperfeiçoamento ou reforço, na hipótese de ela se revelar insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a não deixar margem para eventuais questionamentos.

Afirma a PGM, por meio do memorando nº 1044/2018 (fl. 01), que a presente locação se justifica em razão da *"necessidade de reforma do prédio próprio, cuja obra já foi licitada, aguardando somente a desocupação para seu início"*. O memorando nº 134/2018 (fls. 02-03), emitido pela Coordenadora Geral do PROCON (Evellyn Salomão Melo Moutinho), apresenta a seguinte justificativa: *"a contratação se faz pela necessidade de reforma na sede do órgão, não havendo imóvel próprio ou já locado que possa receber o órgão, esclarecendo ainda que a reforma já está licitada, com contrato vigente, apenas aguardando a desocupação do prédio para início. (...) foi o único, de todos os pesquisados, que ao mesmo tempo, estava regular para locação e foi aprovado pela SEMOB"*.

Cabe ressaltar que a avaliação do preço da locação, bem como da indicação orçamentária, coube à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005, conforme parecer favorável do Controle Interno de fls. 50-56.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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. 42-43).

Aos autos foram juntados: **1)** memorando n.º 1044/2018 solicitando a locação (fl. 01); **2)** memorando n.º 134/2018 (fls. 02-03); **3)** memorando n.º 128/2018 (fl. 04); **4)** ofício n.º 0387/2018 e laudo de vistoria (fls. 05-08); **5)** relatório técnico do DESSO (fls. 09-11); **6)** Ofício n.º 064/2018 (fl. 12); **7)** laudo de avaliação (fls. 13-21); **8)** porposta de locação (fl. 22); **9)** indicação do objeto e do recurso (fl. 23); **10)** declaração de adequação orçamentária e financeira (fl. 24); **11)** autorização (fl. 25); **12)** ato de designação da Comissão Permanente de Licitação (fl. 26); **13)** autuação (fl. 27); **14)** documentação do imóvel e do locador (fls. 28-29); **15)** declaração (fl. 30); **16)** certidões de regularidade fiscal e trabalhista (fls. 31-35); **17)** documentação referente à CELPA, SAAEP e IPTU (fls. 36-41); **18)** manifestação da comissão permanente de licitação (fls. 42-43); **19)** minuta de contrato (fls. 44-48); **20)** parecer do controle interno (fls. 50-56).

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.

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.*



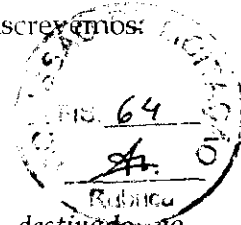
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUPEBAS PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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 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."

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 a Comissão Permanente de Licitação entendido que se trata de dispensa de licitação, e a Controladoria Geral do Município que o preço proposto encontra-se

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. 453.

³ *Obra Citada*. pag. 240.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPÉBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, o que ficou comprovado com a juntada do Laudo de Avaliação (fls. 13-21) emitido pela corretora de imóveis Claudiene B. Saldanha (CRECI: 4605-PA), entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido.

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.

Entretanto, recomenda-se que sejam observadas as recomendações que constam no relatório técnico do DESSO (fls. 09-11) referente às medidas de segurança necessárias para combate a incêndio e pânico.

Recomenda-se que o documento de fl. 27 seja devidamente assinado.

Recomenda-se que sejam cumpridas todas as recomendações que constam no parecer do Controle Interno (fls. 50-56).

Recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todos os documentos anexados em cópias simples, informando nos autos o nome e o número da matrícula/contrato do servidor responsável pela referida conferência.

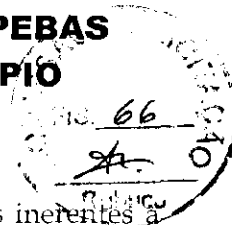
Recomenda-se, ainda, que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos e que sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tiverem o prazo de validade expirado quando da emissão do contrato.

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



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 Jesus Luiz da Silva (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, 12 de Julho de 2018.

CÂNDIDA DA SILVA LOPES NETA
Assessora Jurídica de Procurador
OAB/MA nº 10.091
Dec. 752/2017

CLÁUDIO GONÇALVES MORAES
Procurador Geral do Município
OAB/PA 17.743
Dec. 001/2017