

PARECER JURÍDICO Nº. 009/ MARÇO/ 2021 - SEMMA/PGM

=====

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE- SEMMA

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE – SEMMA.

I. RELATÓRIO

Os autos foram encaminhados a esta Procuradoria Jurídica, na forma do art. 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 1993, para análise da Dispensa de Licitação, pelo qual manifesta a pretensão de alugar um imóvel situado na Travessa Silva Jardim, nº 370, Bairro Aldeia, nesta Cidade de Santarém, CEP 68040-040, de propriedade da empresa CUNHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME, compreendendo o período de 01/05/2021 a 30/04/2025, sendo para o funcionamento da Secretaria Municipal Meio Ambiente, fundamentado no artigo 24, inciso X, da lei nº 8.666/93 e suas alterações.

Para formalização do processo foi anexada documentação instrutória, constando o seguinte: Memorando Interno nº 009/2021 - SEMMA, Projeto Básico, Manifestação Preliminar, Termo de Autuação, Demonstrativo de Saldo Orçamentário, Autorização, Justificativa para a dispensa, Termo de Reserva Orçamentária, Pedido de autorização de reserva de dotação, Demonstrativo de reserva orçamentária - autorização, Proposta de Preço, Proposta de locação de imóvel, documentos que comprovem propriedade do imóvel, documentos dos proprietários, documentação de regularidade fiscal, Declaração de Conta Bancária, Laudo de Vistoria com relatório fotográfico do imóvel, Portaria Interna nº 016/2021 – fiscal do contrato, Publicações da portaria de fiscal de contrato, Portaria nº 015/2021 – SEMMA que constitui a Comissão Permanente de Licitação desta secretaria, Publicações da portaria 015/2021, e Minuta do Contrato. Estes são os fatos. Passemos a análise jurídica que o caso requer.

II- DAS CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS

Inicialmente, cumpre destacar que a presente manifestação expressa posição meramente opinativa sobre a contratação em tela, não que se restringe a análise dos aspectos da legalidade nos termos da Lei nº 8666/93, aferição que, inclusive, não abrange o conteúdo de escolhas gerenciais específicas ou mesmo elementos que fundamentaram a decisão contratual do administrador, em seu âmbito discricionário.

Nota-se que em momento algum, se está fazendo qualquer juízo de valor quanto às razões elencadas pelo servidor que praticou o ato para justificar a Dispensa de Licitação, até porque tal questão está afeta ao mérito administrativo, sobre o qual somente este tem ingerência.

A análise aduzida neste parecer, cinge-se à obediência dos requisitos legais para a prática do ato em questão, isto é, se o mesmo detém as formalidades prescritas ou não defesas em lei, para que a contratação tenha validade e eficácia.

PARECER JURÍDICO Nº. 009/ MARÇO/ 2021 - SEMMA/PGM

Passamos a análise:

III. MÉRITO:

Da Dispensa de Licitação

O processo de dispensa de licitação em análise, apresenta como objeto a locação de imóvel situado na Travessa Silva Jardim, nº 370, Bairro Aldeia, nesta Cidade de Santarém, CEP 68040-040, de propriedade da empresa CUNHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA – ME ao custo mensal de R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais).

O ordenamento jurídico pátrio norteia as ações e regras para as contratações na Administração Pública. A nossa Constituição Federal impõe condições necessárias para toda a atividade administrativa, através do art. 37, onde expressos estão os princípios orientadores, devendo cumprir a seguinte determinação:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da união, dos Estados, do Distrito Federal e dos municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (EC no 18/98, EC no 19/98, EC nº 20/98, EC nº 34/2001, EC nº 41/2003, EC nº 42/2003 e EC nº 47/2005)

I(...)

XXI – Ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, os 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 efetiva da proposta no termo da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

As ressalvas especificadas acima, se referem as situações em que se configura possibilidade de dispensa de licitação, onde a própria lei estabelece um rol de hipóteses de licitação dispensável, conforme previsto no art. 24 da Lei nº 8.666/93, autorizando à Administração a realizar contratação direta, sem licitação. Senão vejamos:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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”;

PARECER JURÍDICO Nº. 009/ MARÇO/ 2021 - SEMMA/PGM

=====

Como se verifica, a possibilidade de locação por parte da Administração Pública está plenamente prevista na Lei nº 8.666/93 e suas alterações, entretanto se faz necessário que seja observado alguns aspectos importantes que pontue a não realização de licitação, descrita pelo dispositivo mencionado anteriormente, sendo:

a) Justificativa e comprovação objetiva de que o imóvel, atende a necessidade de instalação e localização para o funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Não constatamos avaliação prévia formal no mercado local quanto ao valor do aluguel, que permita conceber a proposta vantajosa ou compatível com os preços de mercado. No entanto, no Termo de avaliação de engenharia e preço, o engenheiro Heiby Sarrazin (CREA-PA 151521018-9) concluiu pelo valor final de R\$ 12.972 (Doze mil, novecentos e setenta e dois), após pesquisas de valores praticados na área direta de influência do imóvel, de acordo com dados obtidos de imobiliárias e anúncios da plataforma OLX, bem como dados técnicos da Engenharia.

Ademais, o engenheiro ainda afirma que o valor está abaixo do que alguns imóveis pesquisados, pois se fossem considerados os valores de mercado, se obteria o valor de R\$ 16.000 (Dezesseis mil reais). Portanto, o valor ofertado pelo possível contratado, qual seja, R\$ 10.000 (dez mil reais), está dentro do valor de mercado do município.

Além disso, foi demonstrado nos autos, que o imóvel é importante para a instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente neste local, vez que é o mais adequado para a sede pela localização e estrutura física com dimensões capazes de atender aos interesses desta secretaria.

Impulsiona o gestor público a optar pela contratação direta, sem a realização de certame, tendo em vista a configuração da hipótese de dispensa de licitação pautada no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93 e suas alterações.

É fator preponderante que as ações a serem desenvolvidas pela administração, seja precípua e no processo em análise, encontra-se demonstrada, além de trata-se de imóvel que possui características que se ajusta perfeitamente ao interesse e demanda do serviço público, não se trata portanto de um imóvel qualquer, atende

PARECER JURÍDICO Nº. 009/ MARÇO/ 2021 - SEMMA/PGM

perfeitamente à necessidade e a atividade-fim, desta forma sendo o ideal para o atendimento das necessidades e do interesse público.

Afora o que foi comentado antes, há que ser lembrado que o administrador público não está inteiramente livre para realizar contratação. É preciso a observância de determinados requisitos legais e constitucionais, tudo devidamente demonstrado em processo de dispensa de licitação. Faz-se necessário está configurada a conveniência e o motivo da contratação, intrínsecas à competência e responsabilidade do gestor público, que ao mesmo não é permitido se distanciar.

Por essa razão à Procuradoria Jurídica, compete avaliar a legalidade sob o aspecto normativo da não realização de licitação, verificando cuidadosamente o cabimento da hipótese de dispensa ou inexigibilidade de licitação. O mesmo não ocorre quanto à apreciação da definição do objeto. Resumindo, a apreciação exarada por este órgão consultivo não tem o intuito de atestar as alternativas técnicas adotadas pelo agente público. Nesse sentido, Antônio Roque Citadini:

“Quando se tratar de contratação com dispensa ou inexigibilidade de licitação, o processo administrativo deverá conter a documentação própria para os casos, apontando a necessidade da contratação direta, especialmente os pareceres técnicos e jurídicos que dão suporte à contratação direta.

“O legislador dá grande realce ao exame pela Assessoria Jurídica, cuja manifestação e aprovação prévias são indispensáveis sobre a licitação (ou dispensa ou inexigibilidade), bem como a propósito das minutas de documentos mais importantes de todo o procedimento, tais como: editais, contratos, convênios ou ajustes, cujas minutas deverão ser previamente examinadas e aprovadas por aquele órgão. “O parecer sobre a licitação efetuado pela área jurídica da Administração não exime o administrador da responsabilidade por todos os atos da licitação.” (Comentários e Jurisprudência sobre a Lei de Licitações Públicas, São Paulo: Max Limonad, 2ª ed., 1997, p. 258)..

Não existe delegação de responsabilidade do administrador – ou mesmo o compartilhamento desta – quando exarada a manifestação jurídica relativa à contratação. A solução técnica eleita é inerente à esfera de competência própria do agente administrativo, e somente dele, não importando o pronunciamento desta Assessoria Jurídica, sob qualquer ótica, a respeito da conveniência e oportunidade.

Registra-se o laudo de vistoria do imóvel entranhada aos autos, sobre as condições do mesmo, onde aponta está em condições de habitabilidade e bom estado de conservação.

PARECER JURÍDICO Nº. 009/ MARÇO/ 2021 - SEMMA/PGM

=====

Desta forma, entendemos está autorizada a contratação direta, tendo em vista que os requisitos foram atendidos, o que se constata pela justificativa, documentação, localização e adequação ao desempenho das atividades almeçadas.

IV. CONCLUSÃO:

Diante do exposto e observado os requisitos necessários à contratação, estando o processo conforme a legislação pertinente, esta Procuradoria manifesta-se favorável à contratação direta caracterizada pela dispensa de licitação e minuta do contrato, para locação do imóvel pertencente à empresa CUNHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME, compreendendo o período de 01/05/2021 a 30/04/2025, localizado na Travessa Silva Jardim, 370, Bairro Aldeia, nesta Cidade de Santarém, para instalação e Funcionamento da Secretaria Municipal Meio Ambiente - SEMMA, com fundamento no art. 24, inciso X da lei nº 8;666/93 e alterações. Nada tendo a opor podendo ser dado prosseguimento aos demais procedimentos.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Santarém-PA, 08 de março de 2021..

WAGNER MURILO DE CASTRO COLARES
Procurador Jurídico do Município
Lei nº 20.204/2017 – OAB/PA 14.755