



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

PARECER JURÍDICO Nº 686/2021-SEJUR/PMP

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7/2021-00042

INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO - SEMAGRI

SOLICITANTE: PRESIDENTE DA CPL.

ASSUNTO: Solicitação de análise do contrato administrativo.



EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM ALVENARIA, LOCALIZADO NA RUA GONÇALVES LEDO, Nº 15, BAIRRO CÉLIO MIRANDA, PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE AGRICULTURA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO - SEMAGRI. POSSIBILIDADE.

1 – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação formulada pelo Ilustríssima Senhora Presidente da Comissão Permanente de Licitações para análise e manifestação jurídica acerca da minuta de contrato decorrente da DISPENSA DE LICITAÇÃO N. 7/2021-00042, cujo objeto é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM ALVENARIA, LOCALIZADO NA RUA GONÇALVES LEDO, Nº 15, BAIRRO CÉLIO MIRANDA, PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE AGRICULTURA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO - SEMAGRI**, com base na Lei n. 8.666.

Às fls. 51 a 54, consta manifestação jurídica formulada em atendimento ao parágrafo único do art. 38 da Lei n. 8.666/93 que determina que as minutas dos editais de licitação, bem como as dos contratos devem ser previamente examinadas e aprovadas pela assessoria jurídica da Administração Pública.

Cumprе ressaltar que o Parecer Jurídico nº 677/2021, emitido por esta Secretaria Jurídica, fez uma observação quanto a comprovação da posse do imóvel solicitada pela Comissão Permanente de Licitação, uma vez que indicou-se que o Sr.



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



Daniel Almeida Oliveira seria possuidor do mesmo. No entanto, foi juntado aos autos escritura pública de compra e venda onde figura o Sr. Luiz Carneiro de Oliveira como sendo comprador do imóvel.

Neste sentido, o parecer supracitado solicitou que essa questão fosse observada com cautela com o intuito de pactuar com o verdadeiro proprietário/possuidor do imóvel. Logo, recomenda-se, mais uma vez, atenção a essa observação feita por esta Assessoria Jurídica.

Ressalta-se, ainda, a necessidade do cumprimento da exigência de publicação do ato na imprensa oficial no prazo de 05 dias, recomendação esta também mencionada no parecer jurídico acima referido.

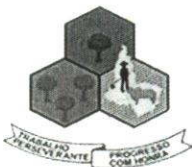
É o relatório.

2 – DA ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica *"in abstracto"*, ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto a outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

“O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



discrecionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.”

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

2.1 - Da Fundamentação

A Constituição Federal, em seu art. 37, inciso XXI, exige que seja feita licitação pública para os contratos de obras, serviços, compras e alienações, mas faz ressalva aos casos especificados na legislação, ou seja, possibilita que sejam fixadas em lei ordinária, as hipóteses em que a licitação deixa de ser obrigatória.

Neste sentido, podemos dizer que a regra geral, é a obrigatoriedade da realização de licitação para aquisição de bens e a execução de serviços e obras nas contratações públicas. No entanto, a Lei de Licitações dispõe algumas hipóteses nas quais a obrigatoriedade de realizar licitação estará afastada.

Na Dispensa, a licitação seria em tese possível, diante de uma necessidade pública e a existência de bens ou serviços disponíveis, em quantidades que justifiquem a licitação. Contudo, razões relacionadas à satisfação do interesse público, justificam a contratação direta, sem o procedimento de licitação pública, pois neste caso, o legislador entendeu que os benefícios oriundos da licitação seriam inferiores aos malefícios causados por ela.

Deste modo, cumpre evidenciar, que na ocorrência de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a lei previu exceções à regra, sendo elas as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de Licitação. Trata-se de certame realizado sob a obediência ao estabelecido



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, onde se verifica ocasião em que é cabível a presente dispensa de licitação, vejamos:

"Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

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;

(...)"

Assim conforme demonstrado, o Estatuto de Licitações permite como ressalva à obrigação de licitar, a contratação direta através de processos de dispensa, desde que preenchidos os requisitos previstos na lei.

O Relatório de Visita Técnica avaliou o imóvel levando em consideração a sua localização, estruturas e acabamentos, incluindo instalações elétricas, instalações hidrosanitárias, revestimento e pintura, informando ainda, que o imóvel é de natureza comercial e está em boas condições.

No presente processo, verifica-se que o valor total da contratação em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), sendo o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais.

Instruem os autos os documentos mínimos, bem como o Termo de Dispensa de Licitação, Declaração de Dispensa de Licitação, Termo de Ratificação, Termo de Homologação e o Extrato de Dispensa detalhando o objeto a ser contratado.

3 - DA MINUTA DO CONTRATO

Finalmente, antes de adentrar a análise da Minuta do Contrato, cabe destacar que contratos administrativos regulam-se por suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, assim devem obedecer a diversas formalidades quanto a sua formação e composição.



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



O contrato deve ser composto por diversas cláusulas dentre as quais serão fixados o objeto, a vigência, o valor, os prazos, a dotação orçamentaria. Além de estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, obrigações e responsabilidades das partes, bem como as penalidades aplicadas no caso de descumprimento, dentre outras.

A este respeito o art. 55 e incisos da Lei 8.666/93 institui as cláusulas necessárias a todo contrato administrativo, vejamos:

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

- I - o objeto e seus elementos característicos;
- II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;
- III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;
- IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;
- V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;
- VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;
- VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;
- VIII - os casos de rescisão;
- IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;
- X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;
- XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;
- XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

No tocante a minuta do contrato em anexo, observa-se que esta composta da seguinte maneira:

Primeiramente, cabe ressaltar que é o Município de Paragominas sujeito de direitos e obrigações e detentor de personalidade jurídica própria, logo sugere-se na ementa, no preâmbulo e no campo de assinatura do contrato a substituição da



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



expressão “PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS” por “MUNICÍPIO DE PARAGOMINAS”:

• **Preâmbulo:** constando as informações do órgão/entidade Contratante e Contratado; informações sobre a modalidade de licitação utilizada, descrevendo a legislação que fundamentará e regerá a contratação;

OBS: Sugere-se substituir a palavra “CONTRATANTE” pela palavra “LOCATÁRIO”.

- **Cláusula I:** dispõe sobre a origem contratual;
- **Cláusula II:** trata da fundamentação legal que rege o contrato;
- **Cláusula III:** descreve o objeto que se pretende contratar;
- **Cláusula IV:** trata do valor total do contrato;
- **Cláusula V:** dispõe sobre o reajuste/repactuação;

OBS: Sugere-se no item 5.5 a seguinte redação:

“5.5 Reajustes e repactuações que impliquem em condições que tornem o contrato excessivamente oneroso para uma das partes (Locador ou Locatária), poderão ser prontamente recusadas pelas mesmas, que terão a opção de rescindir o contrato antes do prazo descrito na cláusula 7.1, desde que haja notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, rescisão esta que implicará na incidência de multa contratual no importe de dois salários mínimos em favor da parte lesada, considerando a imposição de condições impeditivas da continuidade da execução do contrato.”

- **Cláusula VI:** trata da forma de pagamento e da garantia;

OBS: Sugere-se no item 6.2 a seguinte redação:

“6.2 A nota fiscal deverá referir-se a locação em uma única Nota de Empenho.



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



OBS: Sugere-se no item 6.3 substituir a expressão “ORDEM DE COMPRA” por “RECIBO LOCATÍCIO OU DOCUMENTO CORRESPONDENTE.”

OBS: Sugere-se no item 6.5 inserir o Imposto de Renda, IPTU e taxas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, ressalta-se que o pagamento destes impostos e taxas deverão ser de responsabilidade do Locador, conforme previsto no art.22, VIII, da Lei nº 8.2454/91.

- Cláusula VII: dispõe sobre a vigência contratual;
- Cláusula VIII: trata dos recursos financeiros;
- Cláusula IX: apresenta as obrigações das partes;

OBS: Sugere-se inserir nesta cláusula a inserção de mais um item com a seguinte redação:

“9.2.10 Realizar a vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes”.

- Cláusula X: dispõe sobre a fiscalização;

OBS: Sugere-se no item 10.3 substituir a expressão “ordem de compra/ordem de execução” por “recibo locatício ou documento correspondente”.

OBS: Sugere-se adequação do item 10.5 para que se refira a uma locação de imóvel e não a prestação de serviços ou aquisição de bens.

- Cláusula XI: trata das sanções administrativas;

OBS: Sugere-se adequação de alguns itens desta cláusula, para que se refiram a um contrato de locação e não a prestação de serviços.

OBS: Sugere-se a inserção mais dois itens com a seguinte redação:

“As sanções estabelecidas, neste Contrato, não excluem outras previstas em Lei, nem a responsabilidade da licitante/contratada por perdas e danos que der causa pela prática de irregularidades.”



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



“As sanções estabelecidas na, neste Contrato, não impedem a anulação/revogação da licitação ou a rescisão do contrato, a critério exclusivo da Administração.”

▪ **Cláusula XII:** elenca as hipóteses em que o contrato poderá ser rescindido;

OBS: Sugere-se inserir os artigos 77, 78 e 80, da Lei nº 8.666/93.

▪ **Cláusula XIII:** discrimina o foro eleito para dirimir qualquer questão referente ao contrato.

▪ **Cláusula XIV:** dispõe sobre o registro e a necessidade de publicação do contrato na imprensa oficial;

Sugere-se que em todo teor do contrato as partes sejam mencionadas com Locador e Locatário e não como Contratante e Contratado, haja vista tratar-se de Contrato de Locação de Imóvel.

Sugere-se, por fim, a inserção de uma cláusula dispondo sobre a “ALTERAÇÃO CONTRATUAL”, nos termos do art. 65, da Lei nº 8.666/93:

3 - CONCLUSÃO:

Logo, cumpre reforçar mais uma vez, que o escopo do presente parecer jurídico é assistir a autoridade assessora no controle de legalidade dos atos administrativos, prestando-se a apontar possíveis incorreções do ponto de vista jurídico e recomendar providências, cabendo a autoridade assessora avaliar, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida, a necessidade de adotar ou não a precaução eventual recomendada. Daí porque, mais uma vez, não competir a Procuradoria adentrar na avaliação dos aspectos técnicos, administrativos e/ou de conveniência e oportunidade constantes no bojo dos autos ora examinados.



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



Em face ao exposto, visando à obediência à Lei nº 8.666/1993 e salvaguardar a regularidade do procedimento licitatório, opina-se pela aprovação da minuta do Contrato de Dispensa de Licitação nº 7/2021-00042 - SEMAGRI, conseqüentemente pelo prosseguimento do processo licitatório em seus ulteriores atos, desde que observadas as recomendações em destaque.

Ressalvado o caráter opinativo da presente manifestação e com inarredável respeito a entendimentos diversos, considerando a fundamentação supra, é **o parecer**, salvo melhor juízo.

Paragominas (PA), 30 de agosto de 2021.

Daniela Pantoja Araújo
Assistente Jurídico
Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos
Daniela Pantoja Araujo
Assessora Jurídica do Município