



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO



EMENTA: Dispensa de Licitação n° 7/2022-001GABIN.

Objeto: Locação de imóvel na avenida E, Quadra 50, lote 12, no bairro Beira Rio II, para funcionamento da Assessoria de Comunicação - ASCOM, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessado: A própria Administração e Muiraquitã Artes da Amazônia EIRELI.

O GABINETE solicitou a celebração de contrato Locação de imóvel na avenida E, Quadra 50, lote 12, no bairro Beira Rio II, para funcionamento da Assessoria de Comunicação - ASCOM, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Às fls. 02-03, o GABINETE apresentou justificativa, razão da escolha e justificativa de preços para locação do imóvel:

"A Prefeitura Municipal de Parauapebas possui poucos prédios e instalações próprias, sendo assim, para suprir a necessidade de desempenho das atividades administrativas dos seus órgãos integrantes de sua estrutura administrativa necessita locar prédios e instalações de propriedades particulares.

No caso da Assessoria de Comunicação - ASCOM existe a necessidade de locar um imóvel para funcionamento da função criativa e da produção da ASCOM.

Justifica-se a locação do imóvel acima mencionado para realização das atividades diárias de competência daquela assessoria, dentre as atividades, existe a necessidade da equipe de criação e de produção de matérias institucionais da Prefeitura Municipal de Parauapebas.

Considerando que a Assessoria de Comunicação - ASCOM, está passando por reformulação;

Considerando que, houve o aumento da equipe, logo, as instalações físicas onde a ASCOM é instalada não comportam o quantitativo de servidores que atualmente fazem parte do quadro funcional;

Considerando que para uma boa execução dos trabalhos deve-se levar em consideração um ambiente adequado, sendo dever da Administração fornecer;

Considerando que há a necessidade de criar um ambiente dinâmico e tecnológico para criação de conteúdos de comunicação que atenda as inovações relacionados a comunicação digital no âmbito institucional, no qual demanda a disponibilização de um espaço mais amplo;

Considerando que a Assessoria de Comunicação - ASCOM é de suma importância para promoção das ações que visam a implementação de políticas públicas para as comunidades de Parauapebas".

O imóvel descrito acima é o escolhido por sua ótima localização por sua ótima localização, dimensão, edificação e destinação fazem do mesmo o mais adequado ao desempenho das atividades da ASCOM, e atende todos os requisitos necessários para funcionamento deste departamento, acolhendo desta forma os servidores que necessitam desenvolver suas atividades.

O valor ajustado com o locador (a) é compatível com os preços praticados no mercado local conforme atesta as Avaliações Mercadológicas anexadas ao processo, o que



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



demonstra, sem maiores aprofundamentos, que o valor está adequado ao praticado no mercado.

Em virtude do exposto, somente este imóvel atende ao interesse da administração, uma vez que não há outro espaço com características semelhantes e que esteja disponível ao perfeito atendimento do interesse público”.

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação (fls. 90-91) 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.

Aos autos foram juntados memorando 4158/2021 GABIN (fls. 01-02); laudo de vistoria SEMOB (fls. 06-19); relatório de inspeção técnica (fls. 21); laudos de avaliação de preço de mercado (fls. 23-45); proposta de locação (fls. 47); documentos do locador e certidões de regularidade fiscal e trabalhista (fls. 50-81); declaração de que não emprega menor (fl. 66); documentos de titularidade do imóvel (fls. 50 e 57); certidões negativas de débitos imobiliária, energia elétrica e abastecimento de água (fls. 68-78); declaração de adequação orçamentária e financeira (fl. 86); a indicação de dotação orçamentária (fls. 85); autorização (fls. 87).

É o Relatório.

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.

Quanto ao preço de mercado, o legislador indica a forma pela qual a Administração deve obtê-lo para justificar a sua contratação: a avaliação prévia. A avaliação prévia compreende procedimento regulamentado, a ser executado por profissional com habilitação técnica adequada, que, para fins de proceder à avaliação do imóvel, já considera variáveis decorrentes das características do imóvel e a prática mercadológica envolvida.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Contudo, a Lei nº 8.666/93 não prevê procedimentos ou requisitos específicos para a realização dessa avaliação. Há, sim, atos infra legais regulamentando o tema nas mais diversas esferas. Seguindo as diretrizes constantes da NBR 14.653, para fins de apurar o valor de mercado do bem, o profissional habilitado já deve considerar os valores praticados para imóveis em condições semelhantes na região. Até por conta disso não há que se fazer pesquisas de preços mediante contato com imobiliárias, verificação do valor do m² na região.

Justamente em razão de o procedimento de avaliação prévia envolver uma coleta de dados do mercado, é questionável contratar mais de uma empresa/profissional de avaliação para realizar laudos no mesmo imóvel. O Tribunal de Contas da União votou pela improcedência de representação que noticiava irregularidade na aquisição de imóvel por dispensa de licitação em razão da não realização de três avaliações, uma vez que "o art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/93 prevê a realização de somente uma avaliação prévia do imóvel, o que foi cumprido" (TCU, Acórdão nº549/2011, 2ª Câmara).

Consta dos autos, às fls. 23-45, que o GABINETE solicitou avaliação ao Ubiarajara Martins L. Filho; Jean Rezende e a Aurora Negócios Imobiliários, devidamente inscritos no CRECI, a fim de justificar o preço da contratação. Registre-se que a responsabilidade quanto à lisura da avaliação e, posterior, concordância com o valor da proposta da contratada é matéria técnica, de competência da área solicitante, qual seja o Gabinete, tendo esta total responsabilidade quanto à veracidade e lisura da avaliação, devendo ser observado o disposto no art. 25, § 2º, da Lei 8.666/1993.

Quanto à justificativa de preço em processos de dispensa de licitação para locação de imóvel, é de competência desta Procuradoria, quando da análise jurídica, informar os parâmetros legais e regulamentares que devem ser observados na respectiva avaliação prévia, conforme acima realizado.

Frise-se que a análise do preço apresentado para locação do imóvel 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 nº 4.293/2005, que emitiu Parecer Controle Interno, opinando favoravelmente à contratação (fls.79-90).

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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, 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 afigure-se objetivamente inconveniente ao interesse público.”

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 sido atestado pelo GABINETE 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 comprovado com a juntada dos Laudo de Avaliação de Preço de Mercado de Aluguel, entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração

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*. pág. 240.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



do contrato de locação do imóvel aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pelo GABINETE 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 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, seja ratificada pela autoridade superior, publicando-se, após a celebração do contrato, na imprensa oficial (art. 26, caput, da Lei nº 8.666/93).

Na justificativa apresentada às fls. 02, a Autoridade Competente afirma que "não há outro espaço com características semelhantes e que esteja disponível ao perfeito atendimento do interesse público". Entretanto, 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, coube 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.

DAS RECOMENDAÇÕES

- a) Para melhor instrução do procedimento, recomenda-se que sejam atualizados, o Certificado de Regularidade do FGTS, assim como, as Certidões de Regularidade Municipal, uma vez que os documentos apresentados às fls. 63, 64 e 77, encontram-se vencidos;
- b) Recomenda-se ainda, que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista e que, quando da emissão do contrato, sejam devidamente atualizadas as certidões que, porventura, tenham o prazo de vigência expirado.

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



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 do GABINETE (locatário) e o Sr. Muiraquitã Artes da Amazônia EIRELI (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, 15 de agosto de 2022.

NATHÁLIA LOURENÇO RODRIGUES PONTES
ASSESSORA JURÍDICA DE PROCURADOR
DECRETO Nº 069/2017

QUESIA SINEY GONCALVES LUSTOSA:61518824
Assinado de forma digital por QUESIA SINEY GONCALVES LUSTOSA:61518824
8824234 234

QUÉSIA SINEY G. LUSTOSA
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO
DECRETO Nº 26/2021

RECEBEMOS

Em 22/08/2022 às _____hs
CLC - CENTRAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
Cristina R. Luz