



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA
PODER EXECUTIVO
“CAPITAL NACIONAL DO CACAU”



PARECER JURÍDICO

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 033 -2021

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 20210305/001

ÓRGÃO INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTE, CULTURA E TURISMO DE MEDICILÂNDIA/PA.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. NECESSIDADE DE COMPLEMENTAÇÃO DE FORMALIDADES LEGAIS.

I- DO RELATÓRIO

A Comissão de Licitação solicitou análise por essa Assessoria Jurídica acerca da celebração de contrato de locação do imóvel localizado **à Av. GEDEON, CENTRO, MEDICILÂNDIA/PA,** para funcionamento da Secretaria Municipal de Esporte, Cultura e Turismo, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Recebemos o procedimento de dispensa de licitação de nº 033/2021, para locação de imóvel supracitado, sendo necessário parecer acerca da legalidade.

Inicialmente cumpre salientar que o Parecer Jurídico é ato pelo qual os órgãos consultivos da Administração emitem opiniões sobre assuntos técnicos de sua competência, de tal forma que os pareceres visam elucidar, informar ou sugerir providências administrativas nos atos da Administração.

Nesse diapasão foi apresentada solicitação para locação do imóvel através do Memorando nº 024/2021, juntamente com seu Projeto Básico.

Cumpre salientar que no projeto básico a justificativa da contratação vem expondo o seguinte:

“[...]A necessidade da locação do imóvel se dá devido a secretaria está constituído de uma equipe de profissionais envolvidos na área, os quais precisam de um espaço adequado para desenvolver os trabalhos demandados pela Secretaria de Esporte, Cultura e Turismo, trabalhos esses voltadas para o interesse público. A localização e as características do imóvel em questão referenda. [...]”



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA
PODER EXECUTIVO
“CAPITAL NACIONAL DO CACAU”



Em Laudo técnico preliminar concluiu-se: “Diante das constatações técnicas e construtivas de desempenho dos sistemas de vistoriados na edificação, e frente às suas condições de uso e funcionalidade, agregada à manutenção periódica. Classificamos o empreendimento de maneira global como, **GRAU DE RISCO MÉDIO (M).**”

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n.º8.666/93, 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.

Quanto à compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos do imóvel foram analisados pelo Arquiteto e Urbanista – Joás de Araújo Gomes, Fiscal de Obras do Município, o que se depreende pelo laudo de vistoria.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

- 1) ***memorando nº 024/2021, no qual é solicitada a locação do imóvel com as devidas justificativas e PROJETO BÁSICO;***
- 2) ***Proposta de locação;***
- 3) ***Documentos pessoais do proprietário;***
- 4) ***Avaliação prévia do imóvel;***
- 5) ***Dotação Orçamentária;***
- 6) ***Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;***
- 7) ***Autorização para abertura de Processo Administrativo;***
- 8) ***Autuação;***
- 9) ***Minuta do contrato;***

É o Relatório.

II- 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 se municiou dos conhecimentos específicos



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA
PODER EXECUTIVO
“CAPITAL NACIONAL DO CACAU”



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.

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

É importante 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 o 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".



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA
PODER EXECUTIVO
“CAPITAL NACIONAL DO CACAU”



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:

[...]

X - 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;”

Estes também são os ensinamentos de Marçal Justen Filho, *in verbis*:

"A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público."

Analisadas as formalidades legais, as quais permitem a dispensa de licitação para locação de imóveis que atendam as necessidades da administração pública, restou verificada a ausência da comprovação de regularidade fiscal, mormente o IPTU, , no entanto, verificada a necessidade de continuidade do serviço público, sobressaindo o princípio da Supremacia do interesse público frente a deficiência documental e a necessidade extrema emergencial de locação do imóvel, não vislumbramos óbice à continuidade do processo, desde que fique condicionado a assinatura do contrato tão somente após a apresentação dos documentos mencionados, em respeito aos ditames legais.

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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA
PODER EXECUTIVO
“CAPITAL NACIONAL DO CACAU”



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

Por fim, 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 de suma importância salientar 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, cabe 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.

Com a finalidade de cumprir esse requisito, a autoridade competente afirmou na justificativa apresentada juntamente com o Projeto Básico para locação do imóvel, que o mesmo atende as necessidades da Administração.

III- CONCLUSÃO

Pelo todo exposto, frisando-se que a análise é feita sob o prisma estritamente jurídico-formal, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa, sendo de responsabilidade dos gestores envolvidos as informações prestadas, sobretudo a que declara necessidade da locação, com base nas quais esta análise jurídica foi realizada e no pressuposto de ser impossível aguardar a realização de procedimento licitatório sem causar prejuízo à prestação dos serviços públicos envolvidos, 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 Prefeitura Municipal de Medicilândia/PA, representada neste ato pelo Prefeito SR. JÚLIO CESAR DO EGITO e a SRA. DINALVA DE SOUZA NASCIMENTO, **desde que sanada a deficiência documental retro mencionada, assim como cumpridas as recomendações desta Assessoria Jurídica.**



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA
PODER EXECUTIVO
“CAPITAL NACIONAL DO CACAU”



Quando à minuta do contrato verifica-se obediência na sua integralidade do disposto na Lei 8.666/93, assim como as especificidades aplicadas ao caso.

Destarte, a presente análise, realizada em tese, restringe-se aos aspectos formais de contratação, sendo de responsabilidade da autoridade competente dar cumprimento ao disposto no art. 26, parágrafo único, I, II e III, da Lei nº 8.666/93.

É o Parecer, à consideração superior.

Medicilândia – PA, 05 de Março de 2021.

Felipe de Lima Rodrigues Gomes
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA 21.472