

## PARECER JURÍDICO

**PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 02706001/22.**

**INTERESSADOS:** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA MAGALHÃES BARATA, S/N BAIRRO UMARIZAL, SÃO CAETANO DE ODIVELAS/PA, PARA O FUNCIONAMENTO DO PRÉDIO DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO (AEE), DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS-PA.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO (AEE). POSSIBILIDADE.

### 1. RELATORIO

A Comissão de Licitação solicitou dessa Assessoria Jurídica a emissão de parecer conclusivo a respeito da minuta contratual do presente procedimento, ocasião em que encaminha o documento para análise, referente a celebração de contrato de locação do imóvel localizado na **Avenida Magalhães Barata, s/n, bairro: Umarizal, São Caetano de Odivelas (PA)**, onde a administração pública pretende destinar ao funcionamento do prédio de atendimento educacional especializado (AEE), pelo período de 12 (doze) meses, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Recebemos o procedimento de dispensa de licitação para locação de imóvel supracitado, sendo necessário parecer acerca da possibilidade.

Inicialmente, cumpre salientar que os Pareceres Jurídicos são atos 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 é que foi apresentada a solicitação para locação do imóvel, através do ofício nº 179/2022 - SEMED/PMSCO/PA, da Secretaria Municipal de Educação, do dia 13 de junho de 2022.

Nos autos, compete salientar que existe informação de Dotação Orçamentária, indicada pelo responsável da contabilidade, conforme despacho datado de 22 de junho de 2022.

O ordenador de despesa assinou o termo de autorização no dia 27 de junho de 2022, conforme acostado aos autos.

Cumprе salientar que a justificativa da contratação contida no termo de referência vem expondo o seguinte:

*“Considerando que a Secretaria Municipal de Educação hoje necessita de local imóvel adequado para instalação e Funcionamento do Prédio de Atendimento Educacional Especializado – AEE, aja visto que a mesma não dispõe de nenhum espaço desocupado adequado para esse fim.*

*A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 205 preconiza que a educação é um direito de todos, garante o pleno desenvolvimento da pessoa, o exercício da cidadania, a qualificação para o trabalho e a igualdade de condições para o acesso e permanência na escola. Assegura também, que cabe ao Estado oferecer o Atendimento Educacional Especializado - AEE, preferencialmente na rede regular de ensino.*

*Considerando que após várias visitas realizadas em imóveis localizado no Município de São Caetano de Odivelas, com o fito de verificar seu acesso e se as estruturas do mesmo encontram-se adequadas, assim como se o preço estava compatível com o mercado local, constatou-se que o imóvel localizado na avenida Magalhães Barata, S/N Bairro Umarizal, encontrasse em bom estado de conservação e estrutura ideal, para instalação e Funcionamento do Prédio de Atendimento Educacional Especializado (AEE)”*

**O laudo confeccionado pelo engenheiro responsável assevera:**

*“Um imóvel todo construído em alvenaria, com observações pontuais de reparo para que fique em condições de uso, conforme descrição abaixo e relatório fotográfico em anexo.*

- a. Entrada de energia fora do padrão, deteriorada. (Figura 3)*
- b. Descargas dos vasos sanitários não funcionam. (Figuras 8,4 e 9.3)*
- c. Ducha higiênica com vazamento. (Figura 9.5)*
- d. Fiação elétrica exposta. (Figuras 11.4, 11.5, 11.6 e 13.2)*
- e. Pilar com armadura exposta. (Figura 12.2)*
- f. Telhado com vegetação. (Figura 14)*
- g. Cerca eletrificada com necessidade de reparos. (Figura 15)”*

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.

A compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos deste, foram analisados pelo Engenheiro Civil Marcos Levy Chagas Gomes, o que se depreende pelo laudo de Avaliação.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

1. Ofício n.º 179/2022 - SEMED/PMSCO/PA, da Secretaria Municipal de Educação, do dia 13 de junho de 2022, solicitando a abertura de processo administrativo e encaminhando o termo de referência;

2. Despacho da prefeita determinando aos setores competentes laudo do imóvel e dotação orçamentaria;
3. Despacho datado de 13 de junho de 2022 solicitando laudo técnico do imóvel;
4. Laudo de Avaliação do imóvel, firmado pelo engenheiro civil Marcos Levy Chagas Gomes;
5. Despacho do setor de contabilidade, datado de 22 de junho de 2022, informando a existência de Dotação Orçamentária;
6. Despacho informativo de laudo do imóvel e dotação orçamentaria;
7. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
8. Termo de Autorização;
9. Termo de abertura de Processo Administrativo;
10. Despacho a esta assessoria jurídica, solicitando análise da minuta contratual;
11. Minuta do contrato.

É o relatório.

## **12. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

Ressalta-se que o exame dos presentes autos se restringe 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 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.

Cumpramos ressaltar, que o presente procedimento deve ainda atender ainda as exigências do Art. 26 da Lei 8.666/93, senão vejamos:

*Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005)*

**Parágrafo único.** O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

*I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso; (Redação dada pela Lei nº 13.500, de 2017)*

**II - razão da escolha do fornecedor ou executante;**

**III - justificativa do preço.**

*IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.(grifo nosso).*

A autoridade competente lavrou sua justificativa para contratação, já mencionada em tópico anterior, **mas ainda deve – também** – justificar a escolha do contratado, ressaltando se não há outro imóvel capaz de satisfazer, de forma mais vantajosa, as necessidades da Administração, bem como realizar uma avaliação previa de forma a demonstrar se existe compatibilidade do preço a ser proposto para a referida contratação com os preços praticados no mercado.

De outro ponto, é salutar especificar que o laudo do engenheiro avaliou as condições de uso do imóvel e pontuou observações de reparo para que o imóvel esteja apto para finalidade pretendida.

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.

Assim, em 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 /93, 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 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;

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 de dispensa de licitação para locação de imóveis que atendam as necessidades da administração pública, restou verificado em laudo de vistoria que o imóvel precisa de reparos para estar em condições de uso, conforme observações pontuadas pelo engenheiro, motivo pelo qual é salutar considerar o apontamento para melhor esclarecer o ordenador de despesa sobre a regularidade da locação, o qual deve primar pela legalidade dos atos administrativos, assim como pela continuidade do serviço público pelo caráter essencial, que consubstancia nessa condição o princípio da Supremacia do Interesse Público, quando do atendimento satisfatório aos munícipes.

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. 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 porque, caso seja possível, não poderá ser dispensado o procedimento licitatório.

Com a finalidade de cumprir esse requisito, a autoridade competente deve providenciar, na justificativa apresentada para escolha, informações que atestem que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.

No que tange aos requisitos legais para a presente contratação, o procedimento administrativo carece das devidas justificativas – razão da escolha fornecedor e de preço – conforme dispõe o Art. 26 da Lei 8.666/93, estas não apresentadas até a data deste parecer. Outrossim, deve se apresentada a regularidade do imóvel objeto da presente licitação, através de documentações fiscais referentes a contas quitadas (IPTU, LUZ e ÁGUA) e outras exigidas legalmente devidamente atualizadas, com fito de afastar impedimento de uso do imóvel ao fim que se destina de modo a demonstrar a segurança jurídica na presente contratação.

Portanto uma vez observadas tais orientações, não subsistem impedimentos para a dispensa em análise, sendo plenamente possível a sua formalização pelos fundamentos jurídicos apresentados.

### **13. 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, no pressuposto de ser impossível a realização de procedimento e desde que sejam observadas as orientações ao norte e as exigências legais quais sejam a apresentação de justificativas descritas no art. 26 da lei 8.666, bem como a demonstração da regularidade do imóvel objeto deste procedimento administrativo, opinamos pelo prosseguimento 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.

Quanto à minuta do contrato, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie. (art. 55, Lei nº 8.666/93).

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.

Salvo melhor juízo, é o parecer que submeto à apreciação superior.

São Caetano de Odivelas (PA), em 28 de junho de 2022.

**FELIPE DE LIMA RODRIGUES GOMES**

Assessoria Jurídica  
OAB/PA n.º 21.472