



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



**PARECER JURÍDICO**

**EMENTA:** Dispensa de Licitação n° 7/2018-001 SEMAD.

**Objeto:** Locação do imóvel não residencial, localizado na Av. Perimetral Norte, n° 404, Casa C, Bairro Liberdade, para manutenção das atividades dos setores de Almoxarifado Central, Patrimônio, Setor de Transporte e Vigilância, do Município de Parauapebas, Estado do Pará.

**Assunto:** Parecer Conclusivo.

**Interessado:** A própria Administração.

A SEMAD solicitou a celebração de contrato de locação do imóvel não residencial, localizado na Av. Perimetral Norte, n° 404, Casa C, Bairro Liberdade, para manutenção das atividades dos setores de Almoxarifado Central, Patrimônio, Setor de Transporte e Vigilância, do Município de Parauapebas, Estado do Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Extraí-se da justificativa para locação que: *"O imóvel será destinado para a manutenção das atividades dos setores de Almoxarifado Central, Patrimônio, Setor de Transportes e Vigilância, uma vez que a Prefeitura Municipal não possui prédio próprio que abrigue a necessidade de funcionamento dos referidos setores, que realizam atividades que apoiam toda a Prefeitura de e a não locação do imóvel traria prejuízos para a Administração Pública, como problemas na suprimento de materiais, no tombamento de bens, na manutenção de arquivos de pessoal dos servidores ativos e inativos e na administração das atividades de transportes e vigilância, atividades estas de responsabilidade desta SEMAD, conforme prerrogativas do artigo 29 da Lei Municipal n° 4.213/2001"*.

Ressaltou, ainda, que *"o prédio a ser locado cumpre a necessidade específica de funcionamento das atividades que serão instaladas, sendo o único imóvel que atende a necessidade específica de funcionamento do Almoxarifado Central, sem necessidade de adequações, reformas e mudanças que onerem a Administração Pública ou atrasem os processos que serão desenvolvidos"*.

Frise-se que a análise do preço apresentado pelo laudo de avaliação 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 n° 4.293/2005. Após análise e avaliação, o referido Órgão de Controle Interno deste Município opinou pela continuidade do procedimento, o que denota regularidade à Avaliação Imobiliária realizada no imóvel em questão, confirmando, assim, que o preço apresentado na proposta do locador a ser contratado é compatível com a realidade mercadológica, tendo se manifestado favoravelmente no Parecer de fls. 66-71.

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n° 8.666/93, 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 (fls. 58-59).

Quanto à compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos do imóvel foram analisados pela Secretaria Municipal de Obras, o que se depreende pelo laudo de vistoria do imóvel assinado pelo Diretor de Infraestrutura da SEMOB Oscarino Oliveira Rodrigues, Mat. 2524, qual observações quanto a acessibilidade do prédio, bem como orientou a



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



secretaria, após assinatura do contrato, providenciar junto ao corpo de bombeiros uma vistoria para definir sistemas de combate a incêndio, considerando o novo uso do imóvel (fls. 04/07).

Aos autos foram juntados os seguintes documentos: Laudo de vistoria do imóvel, Laudo de Avaliação mercadológica, Proposta para locação do imóvel, Indicação de Dotação Orçamentária, Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, Autorização para a contratação, contrato social e documento pessoal do representante legal da empresa locadora, Declaração de que não possui em seu quadro de funcionários menor de dezoito anos nos termos do artigo 7º, inciso XXXIII da CF, certidão "Nada Consta" do SAAEP, certidões de regularidade fiscal e trabalhista da empresa a ser contratada contratada, Contrato Social da proprietária do imóvel e suas certidões de regularidade fiscal e trabalhista, Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel, documento pessoal do representante legal da proprietária do imóvel, procuração da proprietária do imóvel outorgando poderes para a empresa a ser contratada locar o imóvel e extratos SIAT informando a quitação do IPTU referente ao ano de 2017.

É o Relatório.

## **1. 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.

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, delimitou 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*



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



legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e também a 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 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:*

*...omissis*

**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; (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 afigura-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 inexistência 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*:

¹ In Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 6ª Edição, Dialética, pag. 221.

² In Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.

*Handwritten signature and initials*



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



*"...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 pela SEMAD 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 evidenciado com a juntada do Parecer de Avaliação Imobiliária para Locação (fls.09-10), entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, tendo em vista as 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 do imóvel se destine às finalidades essenciais da Administração, condicionadas às necessidades de instalação e locação."*

*"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."*

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, 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 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, 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.

<sup>3</sup> *Obra Citada*, pag. 240.

<sup>4</sup> TJ/SP. Embargos Infringentes nº17.854, 7ª Câmara de Direito Público.

<sup>5</sup> TCU. Processo nº009.118/2002-8



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



**2. DAS RECOMENDAÇÕES**

Para melhor instruir este procedimento, é importante tecer algumas recomendações:

Verifica-se que já passou para análise desta Procuradoria Geral o procedimento de dispensa licitação nº 7/2017-002-SEMAD que tem como objeto locação de imóvel localizado na Avenida Presidente Prudente, quadra 20, lote 06, Bairro Paraíso, neste município, para funcionamento do Setor de Patrimônio, ligado a Secretaria Municipal de Administração, do Município de Parauapebas, sendo assim, recomenda-se a verificação junto ao setor competente quanto à existência de contratos em vigência com a identidade de objeto da presente dispensa evitando-se, desta forma, o sobreposição do objeto, bem como a duplicidade de contratação para um mesmo fim.

Recomenda-se que seja verificado pelo setor competente a regularidade de débitos do imóvel junto CELPA.

Recomenda-se que sejam autenticados ou conferidos com os originais todos os documentos que estão em cópia simples, em especial os documentos de fls. 35-47 dos autos.

Por fim, recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos, bem como sejam atualizadas todas as certidões que, por ventura, tenham a validade expirada quando da emissão do contrato.

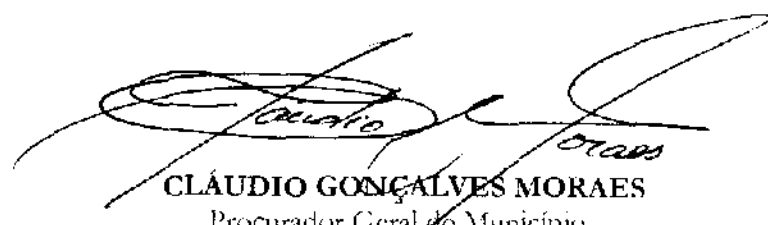
*Ex postis*, se abstendo, obviamente, da apreciação dos aspectos inerentes à conveniência e oportunidade, e uma vez procedida a presente análise por esta Procuradoria Geral, invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público e o da inviabilidade 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 a Prefeitura Municipal de Parauapebas através da SEMAD (locatária) e Rocha Imóveis EIRELI-EPP (locador), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

Assim, é o parecer que submetemos à consideração de Vossa Excelência, S.M.J.

Parauapebas/PA, 19 de janeiro de 2018.

  
**ANE FRANCIELE FERREIRA GOMES**

Assessora Jurídica de Procurador  
OAB/PA nº 20.532  
Dec. 490/2017

  
**CLAUDIO GONCALVES MORAES**

Procurador Geral do Município  
OAB/PA nº 17.713  
Dec. 601/2017