



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: Dispensa de Licitação n° 7/2020-006 SEMAS.

Objeto: Locação do imóvel para funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social-CRAS - Nova Carajás, localizado na Avenida Nova Carajás, Qd. 635, Lote 03, Bairro Nova Carajás, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessado: A própria Administração.

A SEMAS solicitou a celebração de contrato de locação do imóvel para funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social-CRAS - Nova Carajás, localizado na Avenida Nova Carajás, Qd. 635, Lote 03, Bairro Nova Carajás, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Extraí-se da justificativa para locação do imóvel constante no memo. n° 0180/2020 (fls. 04-05) que *"A solicitação de locação se dá, uma vez que não foi possível a construção do prédio conforme Instrumento de Compromisso em tempo hábil devido aos trâmites burocráticos legais, estando previsto para início ainda este ano de 2020. (...) A indicação é devido a localização que é bem situada, as adequações foram realizadas pelo proprietário conforme as orientações do Ministério da Cidadania"*.

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. 61-62).

Frise-se que a análise do preço apresentado pelos laudos 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 às Avaliações Imobiliárias realizadas 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. 70-78.

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 do laudo de vistoria de fls. 11-19.

Foi juntado aos autos o Relatório de Inspeção Técnica emitido pelo Núcleo de Segurança do Trabalho do Departamento Especializado em Segurança e Saúde Ocupacional - DESSO, assinado pelo Engenheiro de Segurança do Trabalho Guilherme Domingues (fls. 20-21).

Foram anexados, ainda, três avaliações de preço de mercado e a proposta do locador (fls. 22-28). Juntou-se, ainda, cópia do Instrumento de Compromisso, cópia do documento



pessoal do locador, declaração de que o mesmo não é empregador, declaração que não empresa menor de idade, Certidão Negativa do SAAEP, demonstrativo de débitos do IPTU, contas de energia com os respectivos comprovantes de pagamento referente aos meses de fevereiro, março e abril, documentos referente a propriedade do imóvel, as certidões de regularidade fiscal e trabalhista do locador, a Indicação do Objeto e do Recurso, Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, autorização do ordenador de despesa da SEMAS, Decreto de designação da Comissão Permanente de Licitação e Autuação do Procedimento.

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 de dispensa de licitação.

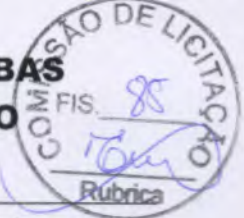
É importante observarmos que as contratações efetuadas pelo Poder Público devem, em regra, ser precedidas de licitação. Nesse sentido, dispõe o art. 2º da Lei 8.666/93. E a Constituição Federal de 1988, em seu inciso XXI do art. 37, delineou e fixou a licitação como princípio básico a ser observado por toda Administração Pública, *in verbis*:

"Art. 37. A Administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, dos Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e também ao seguinte:

omissis



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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:

...omissos

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; (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 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).

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. pag. 240.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



E tendo sido atestado pela SEMAS 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 dos Laudos de Avaliação Imobiliária para Locação, 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 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, 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.

A fim de cumprir este requisito, foi afirmado pela autoridade competente na justificativa para locação que "o imóvel irá atender as necessidades para os fins a que se destinam, visto que não há outro espaço que atenda às necessidades da Secretaria" (fls. 02).

2. DAS RECOMENDAÇÕES

Para melhor instruir este procedimento, 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, porventura, tenham a validade expirada quando da emissão do contrato e que sejam cumpridas as recomendações do Parecer Controle Interno,

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



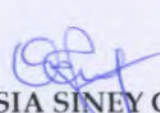
sobretudo, quanto a comprovação de regularização atual de débitos perante o SAAEP e Equatorial.

3. DA 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 a Prefeitura Municipal de Parauapebas, através da SEMAS (locatária) e Alaer Ferreira Gomes (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, 26 de maio de 2020.


QUÉSIA SINEY G. LUSTOSA
Procuradora Geral do Município
Dec. 233/2019