



PARECER JURÍDICO 022/2018

Processo Licitatório n. 009/2018 - CMCC.

Dispensa de Licitação.

Assunto: Parecer Jurídico

Proponentes: Luzimar Oliveira Sousa

Interessados: Comissão de Licitação e Mesa Diretora da Câmara Municipal.

Exame do processo de Dispensa de Licitação, que tem como objeto a Locação de imóvel localizado na Rua Tancredo Neves, s/n, bairro Centro, destinado ao funcionamento do setor de identificação e da biblioteca da Câmara Municipal de Canaã dos Carajás - PA. Possibilidade Jurídica.

A Câmara Municipal de Canaã dos Carajás, por meio de seu presidente, solicitou a celebração de contrato de locação de imóvel localizado na Rua Tancredo Neves, s/n, Centro de Canaã dos Carajás, Estado do Pará, destinado ao atendimento das necessidades da Casa de Leis na criação da Biblioteca do Legislativo e de um setor de identificação civil, trazendo com essas ações cidadania e inclusão social aos munícipes.

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 e que o preço proposto se encontra compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável à tratada locação e, ainda, invocando o princípio da continuidade do serviço público.

Constam dos autos, o título definitivo, bem como a matrícula no cartório de registro de imóveis, que comprovam a propriedade do imóvel, a avaliação do imóvel, bem como os documentos da possível locadora, inclusive os que comprovam a regularidade fiscal e trabalhista, bem como os que comprovam o não impedimento em licitar como o poder público. Foram providenciados pela administração laudo de avaliação e vistoria técnica do imóvel. É o Relatório. Passamos, então, a análise jurídica do presente procedimento.



Preliminar de Opinião

Antes de adentrarmos ao mérito do presente parecer é de ser verificado que a condução da análise técnico jurídica é vinculada à atividade prevista legalmente da função da advocacia, em especial conforme disposto na Lei Federal n. 8.906/94, que estabelece o Estatuto da Advocacia e da OAB.

Nesta forma, para confecção do presente instrumento, é de ser observada a isenção do profissional e o seu caráter opinativo (Art. 2º, § 3º da Lei referida), corroborado este entendimento pela liberdade administrativa do responsável, gestor, já que este poderá ou não seguir a opinião técnica segundo sua conveniência e finalidade.

Reitera-se a liberdade de opinião do profissional, conforme os entendimentos jurisprudenciais que seguem, assim como a desvinculação do profissional à opinião, cabendo ao gestor sua vinculação ou não, conforme sua conveniência.

O objeto do presente parecer encerra o exame dos atos realizados no procedimento interno da presente dispensa. Assim, excluindo-se os elementos técnicos e econômicos que o embasaram, é realizada a presente análise sobre os elementos e/ou requisitos eminentemente jurídicos do presente procedimento.

Neste sentido cabe a ressalva técnica que ao gestor público é livre a condução da Administração Pública, subordinando-se, contudo, às vertentes das normas de regência, em especial, os Princípios Constitucionais do Direito

Da Análise Jurídica

Conforme leciona 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.”

A Lei n.º 8.666 de 21 de junho de 1993, traz, exhaustivamente, 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, vejamos:

“Art. 24. É dispensável a licitação:

(...) 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;”



A dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, atentado a administração não só para o imóvel em si, mas também para a sua localização e facilidade de acesso para o público que dele se utilizará.

Segundo ainda, Marçal Justen Filho, 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.”

E tendo sido atestado pelo departamento que autoriza a contratação que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento aos objetivos da Administração e desenvolvimento das atividades pertinentes, bem como o entendimento da Comissão Permanente de Licitação de que se trata de dispensa de licitação e de que o preço proposto é compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, entendemos que resta evidenciada a possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel não residencial aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela presidência 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.”

“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.”

Diante do exposto, em face das interpretações acima, e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como, pela inviabilidade de competição à vista



da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município, em especial por sua localização, opinamos pela celebração do contrato de locação entre a Câmara Municipal de Canaã dos Carajás (Locatária) e Luzimar Oliveira de Sousa (Locador).

Recomenda-se que seja efetuada de forma reiterada a conferência dos documentos de regularidade fiscal do contratado, proprietário do imóvel, como meio de se evitar qualquer irregularidade quanto às normas de contratações públicas.

Este é o parecer,

S.M.J.

Canaã dos Carajás – PA, 05 de abril de 2018

Karla Izabel de Oliveira Pinto

OAB PA 14506