



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



PARECER JURÍDICO Nº 001.0802/2021

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2021/02.005.001 SEMADS – PMM- D

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2021/02.01.001- SEMADS-PMM

ÓRGÃO INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E
DESENVOLVIMENTO SOCIAL- SEMADS.

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 Permanente de Licitação, representada no ato pelo Sr. Presidente Luiz Henrique Lacerda Lopes solicitou dessa Assessoria Jurídica a emissão de parecer conclusivo a respeito da legalidade do procedimento, ocasião em que encaminha para análise a minuta contratual, referente a celebração de contrato de locação do imóvel localizado à Rua Pedro Mesquita, n. 101, Bairro Centro, CEP 67.200-000 para abrigar as instalações da UNIDADE DE ACOLHIMENTO INSTITUCIONAL – UNAI para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social do Município de Marituba/PA, conforme especificações contidas no correspondente processo.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



Recebemos o procedimento de dispensa de licitação de nº **2021/02.005.001 - SEMADS - DL** para locação de imóvel supracitado, sendo necessário parecer acerca da legalidade.

Inicialmente cumpre salientar que os Pareceres Jurídicos são 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 a justificativa para locação do imóvel através de memorando nº 16ª/2021 nos seguintes termos: ***"[...] Devido a Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social de Marituba/PA não possuir imóveis com estrutura e dimensões adequadas para a prestação dos serviços oferecidos à população é que se faz necessárias a referida locação.***

O imóvel descrito abaixo é propício para abrigar as instalações da Unidade de Acolhimento Institucional - UNAI, pois está localizado em endereço centralizado e de fácil acesso, com ampla área e dispondo de dimensão e edificações ideais ao interesse desta Secretaria".

Quanto à documentação ora apresentada verifica-se a inexistência de comprovação de regularidade fiscal referente ao imóvel. Ocasão em que se faz de extrema importância o aporte da documentação mencionada para que seja apontada a regularidade do ato administrativo. Na ocasião verificada a comprovação de propriedade do referido imóvel atribuída ao Sr. ADEMIR SORROCHE MATHEUS, através de Título Definitivo colacionado aos autos, no entanto, consta Procuração Pública outorgando poderes referente ao imóvel, objeto da presente contratação à Sra. MARIENE PEREIRA DE LIMA MATHEUS.

Na mesma ocasião foi informado através de laudo de vistoria realizado pela Engenheira Márcia Cristina Freitas da Câmara, datado em 02/02/2021 que o



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



imóvel está apto para locação, assim como consta que o valor de aluguel do imóvel está de acordo com o preço de mercado utilizado no município.

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, ocasião em que autuou o referido processo.

Quanto à compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos do imóvel foram analisados pela Secretaria Municipal de infraestrutura e Desenvolvimento Urbano de Marituba/PA, o que se depreende pelo laudo de vistoria retro mencionado.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

- 1) Memorando no qual é solicitado a locação do imóvel com as devidas justificativas;
- 2) Título definitivo de propriedade do imóvel;
- 3) Procuração Pública outorgando poderes à MARIENE PEREIRA DE LIMA MATHEUS;
- 4) Documentos pessoais do proprietário;
- 5) Proposta de locação;
- 6) Documento solicitando elaboração de laudo de vistoria técnica referente ao imóvel;
- 7) Laudo de vistoria;
- 8) Indicação de dotação orçamentária;
- 9) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- 10) Autorização para contratação;
- 11) Decreto nº 079/2021PMM/GAB constituindo CPL do Município de Marituba;
- 12) Autuação;
- 13) Minuta do contrato.

É o Relatório.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



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 imprescindíveis para a sua adequação ao interesse público, tendo observado todos os requisitos legalmente impostos.

Em se tratando da documentação apresentada pelo proprietário, é imperioso destacar o **PARECER nº007/2021-PGM (ANEXO)**, que diz respeito a instrução de processo de locação (caso análogo), restando na seguinte conclusão *“...pela excepcionalidade da situação, em concreto, pela possibilidade da locação de imóveis sem registro no cartório competente, DESDE QUE COMPROVE DE FORMA ROBUSTA, MANSA, ANTIGA, PACÍFICA, DE BOA-FÉ, QUE O IMÓVEL ESTÁ REGULAR COM O FISCO MUNICIPAL (MORMENTE, O IPTU), além de COMPROVAR estarem preenchidos os demais requisitos inerentes a locação de imóveis pela administração pública, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 ...”*.

Pelo exposto, 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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



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".

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*



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



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 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.”

Pelo exposto, atestado pela justificativa constante no memorando já mencionado que o imóvel possui o espaço necessário para atendimento dos objetivos da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, 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 o laudo de vistoria referente ao imóvel, objeto do contrato, entende-se que existe a possibilidade jurídica para celebração do contrato de locação, desde que sanada a insuficiência documental retro mencionado quando do aporte aos autos da comprovação de regularidade fiscal, com base nos ditames legais e robustecido pelo teor do parecer jurídico da Procuradoria Municipal.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



Em corroboração ao supramencionado, 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 uma 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 para locação do imóvel que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



III- DA 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 a escolha de outro imóvel sem causar prejuízo à prestação dos serviços públicos envolvidos, conforme relatado, OPINO pelo prosseguimento do feito, desde que sanada a insuficiência documental retro mencionado quando do aporte aos autos da comprovação de regularidade fiscal (IPTU) referente ao imóvel, com base nos ditames legais e demais elucidações já mencionadas.

Após isso que seja dado prosseguimento ao 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 MARITUBA/PA, através da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, nesse ato representada pela Secretária Sra. RAFAELA CRISTIANE MAFRA SANTA ROSA e Sra. MARIENE PEREIRA DE LIMA MATHEUS (P.p).** desde que cumpridas as recomendações desta Assessoria Jurídica.

Quanto à minuta do contrato, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie.

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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



É o Parecer, à consideração superior.

Marituba – PA, 08 de fevereiro de 2021.


Izabelle Fernandes da Costa Maciel
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA 21.124