

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

PARECER JURÍDICO



EMENTA: Dispensa de Licitação n° 7/2016-003SEMED.

Objeto: Locação de imóvel situado na Rua 32, Qd.607, Lt 37, Bairro Nova Carajás - Parauapebas/PA para funcionamento da extensão da Escola Municipal de Ensino infantil RUTH ROCHA, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessado: A própria Administração

A SEMED solicitou a celebração do imóvel situado na Rua locação de imóvel situado na Rua 32, Qd. 607, Lt 37, Bairro Nova Carajás - Parauapebas/PA para funcionamento da extensão da Escola Municipal de Ensino infantil RUTH ROCHA, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Extrai-se da justificativa para locação do imóvel (fl.02) que a escolha deste ocorreu devido ser "um espaço construído em alvenaria que apresenta boa estrutura, salas com tamanhos adequados às turmas infantis, área coberta e área livre para recreação, localização com infraestrutura bem próximo da escola, ruas asfaltadas e acesso facilitado com linhas regulares de transporte coletivo e instalações propícias a essa demanda do ensino infantil". Alega também que o preço da locação está compatível com o preço de mercado do imóvel. Ressalta que é adequado ao objetivo proposto, alia itens relevantes ao processo de locação como instalações, localização, acesso e preço, ratificando que somente ele atenderá plenamente ao usuário.

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 encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável à tratada locação.

Aos autos foram juntados contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, documentos pessoais do proprietário, certidões de regularidade fiscal e trabalhista, bem como laudo de vistoria, laudo de avaliação do imóvel, a proposta de locação.

É o Relatório.



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



DA ANÁLISE JURÍDICA

Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram todo o procedimento, passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos do presente processo licitatório.

Inicialmente, mister 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:

[...]

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:

[...]

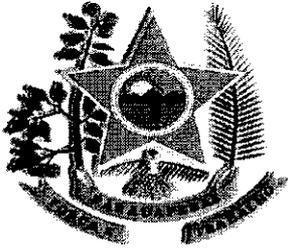
X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preteridas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;" (Grifamos).

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.

E para tanto, 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

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



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



selecionado. Desta forma, as características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

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).

E tendo sido atestado pela SEMED 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 comprovado com a juntada do Laudo de Avaliação de Preço de Mercado de Aluguel (fl. 010), entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela SEMED 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.⁴

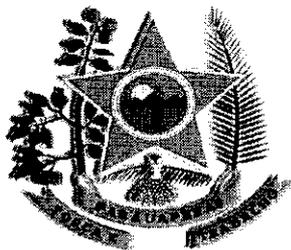
Proceda, previamente à locação de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor de locação com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas.⁵

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

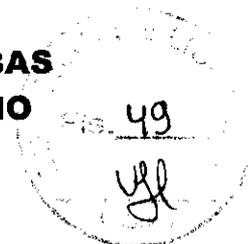
³ *Obra Citada*. pag. 240.

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

⁵ TCU. Processo nº009.118/2002-8.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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).

Ressalta-se que embora no memorando nº 028-DA/SEMED de fls. 001 tenha sido mencionado que o contrato deveria iniciar sua vigência em 29.02.2016, a celebração do contrato deverá ocorrer após a conclusão do presente procedimento.

Recomendamos que sejam juntadas "nada consta" do SAAEP devidamente atualizado referente ao pagamento de conta de abastecimento de água.

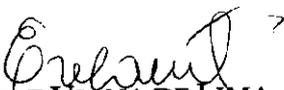
Recomenda-se que sejam acostadas ao processo a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

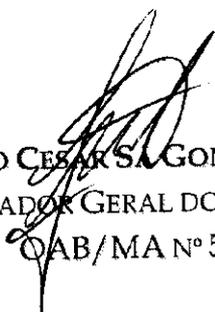
Recomenda-se, ainda, que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões juntadas aos autos.

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, **não vislumbramos óbice 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 (locatária) e Fábio Barros Bonfim (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, 31 de março de 2016.


ELINETE VIANA DE LIMA
ASSESSORA JURÍDICA
OAB/11.119


JÚLIO CESAR DA GONÇALVES
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/MA Nº 5531