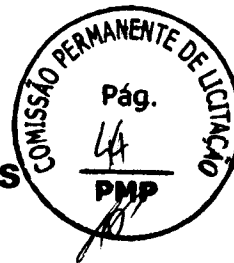


**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



**PARECER JURÍDICO**

**EMENTA:** Dispensa de Licitação n° 7/2014-006 SEMAS.

**Objeto:** Locação de imóvel localizado à Rua Gibraltar, n° 869, bairro Vila Rica, para a criação do Conselho Tutelar II, no município de Parauapebas, no Estado do Pará.

**Assunto:** Parecer Conclusivo.

**Interessado:** A própria Administração.

A SEMAS solicitou a celebração de contrato de locação de imóvel localizado à Rua Gibraltar, N° 869, Bairro Vila Rica, no município de Parauapebas, Estado do Pará, para a Criação do Conselho Tutelar II, tendo em vista que a Administração Pública Local não possui instalações suficientes e adequadas para esta finalidade.

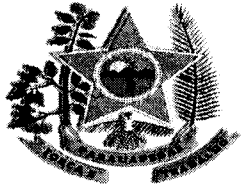
Afirma a SEMAS que: *"Faz-se necessária a locação do referido imóvel para instalação do Conselho Tutelar II deste município, que teve sua implantação autorizada por meio do projeto de Lei N° 053/2014"*.

Destaca ainda, a SEMAS que: *"É de suma importância a implantação do conselho tutelar em nosso município, como instrumento do sistema de garantia de direitos das crianças e dos adolescentes. Atualmente a cidade precisa urgentemente de mais um conselho, pois o contingente populacional de parauapebas se avoluma a cada dia, aumentando também, as demandas por serviços públicos em diversas áreas e ainda das políticas públicas voltadas para a população infantojuvenil. Toda essa infinidade de problemas é enfrentada somente por cinco conselheiros, que tem que se desdobrar para atender as demandas de toda Parauapebas"*.

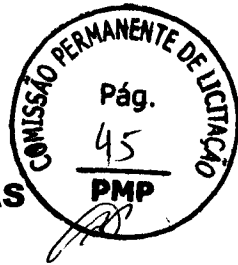
Afirma, por fim, a SEMAS que: *"A escolha do Imóvel se fez pela localização do mesmo, pois a intenção era instalar o Conselho Tutelar II próximo aos bairros Altamira, Casas populares I e II, para que fosse possível atender também as demandas oriundas de Palmares I e II, sendo assim, restou comprovado que o referido imóvel atende as expectativas e necessidades da administração. Além disso, o imóvel encontra-se em perfeitas condições de uso e possui, também, todos os requisitos para dar continuidade à prestação de serviços para coletividade, já ofertados pelo conselho tutelar I"*.

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 o laudo de vistoria de imóvel, parecer técnico de avaliação mercadológica, proposta de locação de imóvel, documentos pessoais do proprietário do imóvel, declaração "nada consta" junto ao INSS e FGTS, certidão de "nada consta" emitida pela CELPA, contrato de compra e venda, procuração pública, resumo analítico dos pagamentos do IPTU emitido pelo sistema SIAT, certidão judicial civil negativa, certidão negativa municipal e federal (tributária), certidão negativa de débito trabalhista.



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



É o Relatório.

**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:*

*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".*

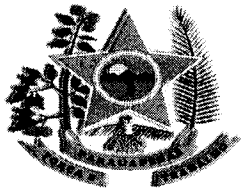
Assim, regra geral, é que todas as Unidades da Federação Brasileira e seus Poderes sujeitem-se à obrigatoriedade de licitar, *salvo nos casos/exceções previstos na legislação*.

*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:*

*...omissos*

*X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja*



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



compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;" (Grifamos).

Estes também são os ensinamentos de Marçal Justen Filho, *in verbis*<sup>1</sup>:

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

Por isso, entende a doutrina<sup>2</sup> 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 Filho<sup>3</sup>, a contratação neste caso, depende de três requisitos, *ipsis literis*:

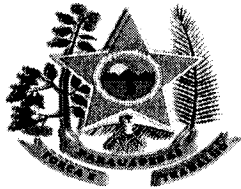
*"...a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado."* (Grifamos).

E tendo sido atestado pela SEMAS que o imóvel possui o espaço suficiente para implantação do conselho tutelar II, no município de Parauapebas, boas condições para funcionamento do órgão, além de dispor de localização estratégica, pois visando a especialização dos serviços, entenderam que a instalação do Conselho Tutelar II, deveria ser próximo aos bairros Altamira, Casas populares I e II, para que fosse possível atender as demandas oriundas dos bairros Palmares I e II, sendo assim, restou comprovado que o

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

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

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



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



referido imóvel atende expectativas e necessidades da administração, conforme consta no memorando nº 753/2014 – SEMAS (fl. 01).

Segundo o entendimento da Comissão Permanente de Licitação, 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 (fl. 07), entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela SEMAS 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.”<sup>4</sup>*

*“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.”<sup>5</sup>*

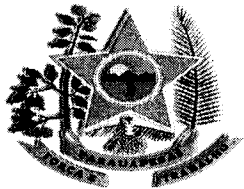
Por derradeiro, quanto ao procedimento propriamente dito, cabe ressaltarmos, ainda, a necessidade da decisão de se processar a presente contratação direta, publicando-se, após a celebração do contrato, na imprensa oficial (art. 26, caput, da Lei nº 8.666/93).

Cumpra observar que a Autoridade Competente, ao justificar a contratação (fl. 01 e 02), afirma apenas o seguinte:

*“A escolha do Imóvel se fez pela localização do mesmo, pois a intenção era instalar o Conselho Tutelar II próximo aos bairros Altamira, Casas populares I e II, para que fosse possível atender também as demandas oriundas de Palmares I e II, sendo assim, restou comprovado que o referido imóvel atende expectativas e necessidades da administração. Além disso, o imóvel encontra-se em perfeitas condições de uso e possui, também, todos os*

<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**



requisitos para dar continuidade da prestação de serviços à coletividade, já ofertados pelo conselho tutelar I”.

Entretanto, 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, recomenda-se que seja esclarecido pela Autoridade Competente 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.

Aduz também a SEMAS: “Faz-se necessária a locação do referido imóvel para instalação do Conselho Tutelar II deste município, que teve sua implantação autorizada por meio do Projeto de Lei Nº 053/2014”.

No entanto, o Conselho Tutelar II teve a sua criação autorizada por meio da Lei Nº 4.573/2014, no artigo 117, *in verbis*:

**Art. 117.** “Fica autorizada a criação do segundo Conselho Tutelar de Parauapebas, nos mesmo moldes e disposições desta Lei, bem como a autorização para abertura de crédito suplementar para fazer face às despesas iniciais decorrentes deste ato, devendo o Poder Executivo implementá-lo, juntamente com o Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente de Parauapebas – COMDCAP, no prazo máximo de 06 (seis) meses contados da data de publicação desta Lei”.

Embora, a justificativa de fls. (01 e 02) tenha sido apresentada com base no Projeto de Lei Nº 053/2014, verifica-se que foi publicada em 26/06/2014, Lei Municipal de Nº4.573/2014, artigo 117, que autoriza a criação do Conselho Tutelar II.

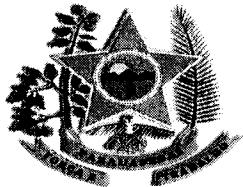
Os documentos acostados aos autos de fls. (34/35), intitulados “certidão negativa (tributária) do Estado” e “certidão negativa (não tributária) do Estado”, não possuem qualificação da proprietária do imóvel, qual seja, **Lídia da Costa Marinho**, portanto, recomenda-se que as omissões apresentadas sejam devidamente sanadas e os documentos acima listados sejam reemitidos com a identificação da proprietária do imóvel.

Com relação às certidões negativas (regularidade fiscal) contidas nos autos, recomenda-se que seja confirmada a autenticidade das mesmas.

Recomenda-se que a dotação orçamentária seja certificada por servidor competente da SEFAZ.

Recomenda-se, finalmente, que a proposta de fl. (12) seja ratificada pela proprietária do imóvel, tendo em vista que a proposta juntada aos autos, resta desatualizada.

*L. Marinho*



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

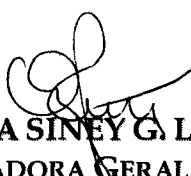


*Ex positis*, se abstendo, obviamente, da apreciação dos aspectos inerentes à conveniência e oportunidade, e uma vez procedida a presente análise por esta Procuradoria Geral, invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público e o da 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 (locatária) e Lídia da Costa Marinho (locadora), desde que atendidas as recomendações desta procuradoria.

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

Parauapebas/PA, 22 de Outubro de 2014.

  
**ADRIANE C. M. CARDOSO PINHEIRO**  
ADVOGADA DO MUNICÍPIO  
OAB/PA 17.527

  
**QUÉSIA SINEY G. LUSTOSA**  
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO