COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls._____
Rubrica

**PARECER JURÍDICO**

**Dispensa de Licitação n.º 7/2022-141201**
**Processo Administrativo n.º 02511002/22/**
**Outros Interessados:** PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU;

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. ANÁLISE DA MINUTA DO CONTRATO.

## 1. RELATÓRIO

A Comissão de Licitação 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 de 01(um) imóvel destinado a atender as necessidades da Prefeitura Municipal de Dom Eliseu, para ser utilizada com sede da Casa do Cidadão, localizado na Rua Bernardo Sayão, 165, Centro, neste Município, pelo período de 12(doze) meses, com vigência de 01/01/2023 à 31/12/2023.** Conforme especificações contidas no correspondente processo.

Recebemos o procedimento de dispensa de licitação para locação de imóvel supracitado, sendo necessário parecer acerca da legalidade.

Inicialmente, cumpre salientar que os Pareceres Jurídicos são atos 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 é que foi apresentada a solicitação para locação do imóvel (Memorando nº 238/2022), da Secretaria Municipal d Administração, do dia 25 de novembro de 2022, juntamente com o termo de referência.

O Departamento de Engenharia apresentou anexado ao despacho datado do dia 30 de novembro de 2022, o Parecer técnico de Avaliação.

O Departamento de Contabilidade informou através de despacho datado do dia 02 de dezembro de 2022 a previsão de dotação orçamentária, colacionada a seguir:

Dotação Orçamentária:
Exercício 2023;

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls._____
Rubrica

Unidade Gestora: Prefeitura Municipal de Dom Eliseu
0208 – Secretaria Municipal de Adm. e Planejam.
Classificação econômica: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física;
Subelemento: 3.3.90.36.15 – Locações de imóveis

O Prefeito, Sr. Gersilon Silva da Gama, assinou o termo de autorização no dia 07 de dezembro de 2022, conforme acostado aos autos.

Cumpre salientar que a justificativa da escolha vem expondo o seguinte:

> Considerando que o imóvel pretende locar, por dispensa de licitação, um imóvel destinado ao funcionamento da Casa do Cidadão, situado à Rua Bernardo Sayão, 165, Centro, neste Município, considerado a necessidade de imóvel para atender as necessidades da Secretaria Administração.
>
> Considerando que o imóvel a ser locado é ideal e suficiente para atender as demandas dos servidores e munícipes, sendo suas estruturas ideias, devido às suas características de projeto, com cômodos de médias áreas, boa estruturação e espaço físico atendendo, portando, as finalidades precípuas da Administração, além da economicidade de preço.

**O laudo confeccionado pela engenheira responsável assevera:**

> 06.2.1.6 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO:
> O estado geral do imóvel é regular, exigindo alguns serviços de reparo e pintura.
>
> 12 – CONCLUSÃO.
> Diante do exposto, das considerações, dos cálculos avaliatórios e do campo de arbítrio do avaliador presente neste laudo, AVALIAMOS o imóvel – Prédio Residencial Térreo, situada à Rua Bernardo Sayão, nº 165, Bairro Centro / Dom Eliseu (PA), de propriedade da Sra. Severa Romana Santos Dorini, em R$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), para pagamento mensal, mês base julho/2022, considerando o referido imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames e com sua documentação rigorosamente em ordem.

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU

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

A compatibilidade e o preço proposto do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos deste, foram analisados pela Engenheira Civil Ana Paula de Souza Campos, inscrita no CREA nº 939105/PA, o que se depreende pelo laudo de Avaliação Locatícia.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos importantes:

1) Memorando n.º 238/2022-ADM;
2) Termo de Referência;

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls._____
Rubrica

3) Termo de Abertura, Autuação e Remessa;
4) Carta Proposta Locatário;
5) Parecer Técnico de Avaliação;
6) Relatório Fotográfico;
7) Dotação Orçamentária;
8) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
9) Termo de Autorização de abertura de Licitação;
10) Cópia da Portaria da CPL;
11) Despacho a Assessoria Jurídica;
12) Minuta do contrato;

É o relatório. Passo a opinar.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Ressalta-se que o exame dos presentes autos se restringe 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.

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 do 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. 2° 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*:

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls._____
Rubrica

> 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, em 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 /93, 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;

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU

Estes também são os ensinamentos de Marçal Justen Filho: "A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público."

Analisadas as formalidades legais, as quais permitem a dispensa de licitação para locação de imóveis que atendam as necessidades da administração pública, restou verificado em Parecer Técnico de Avaliação, no Item nº 06.2.1.6, as condições do imóvel vistoriado, expondo a situação em que encontra-se o bem. **O estado geral do imóvel é regular, exigindo alguns serviços de reparo e pintura**, para melhor esclarecer o procedimento de dispensa em exame quanto a regularidade da locação, a qual prima pela legalidade dos atos administrativos, assim como pela continuidade do serviço público pelo caráter essencial, que consubstancia nessa condição o princípio da Supremacia do Interesse Público, quando do atendimento satisfatório aos munícipes.

Para tanto, cotejamos os seguintes entendimentos de nossos Tribunais:

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls.
Rubrica

> 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 n°17.854, 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 n° 8.666/93).

É de suma 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 deve providenciar, na justificativa apresentada para locação do imóvel, informações que atestem que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.

No que tange à minuta do contrato apresentado para análise, vislumbra-se que está dividida em 17 cláusulas, com todas elencando subitens. Dentre as exigências da legislação aplicável, entendo que estão satisfeitos os requisitos apresentados pelo art. 55, da Lei n.º 8.666/93, diploma elegido para reger a presente contratação, vez que estão presentes – dentre outros – os dispositivos que regulam.

Desta forma, avalio que a minuta do contrato apresentado para exame apresenta todas as cláusulas exigidas pelo dispositivo legal da Lei n.º 8.666/93.

Além disto, recomenda-se a adequada numeração das folhas que compõe todo o processo licitatório.

## 3. CONCLUSÃO

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls.
Rubrica

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 aguardar a realização de procedimento licitatório sem causar prejuízo à prestação dos serviços públicos envolvidos, opinamos pelo prosseguimento 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.

Quanto à minuta do contrato, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie. (art. 55, Lei n.º 8.666/93).

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.

Salvo melhor juízo, é o parecer que submeto à apreciação superior.

Dom Eliseu (PA), em 13 de dezembro de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU AGORA É DO POVO

FELIPE DE LIMA RODRIGUES GOMES:96232510259

Assinado de forma digital por FELIPE DE LIMA RODRIGUES GOMES:96232510259
Dados: 2022.12.13 11:51:22 -03'00'

**Felipe de Lima Rodrigues Gomes**
**ASSESSORIA JURÍDICA**
OAB/PA 21.472