



PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 00712002/21.

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU - PA.

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL DESTINADO A ATENDER AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU, PARA SER UTILIZADA COMO SEDE DA CASA DO CIDADÃO, LOCALIZADO NA RUA BERNARDO SAYÃO, Nº 165, BAIRRO CENTRO, NESTE MUNICÍPIO, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES COM VIGÊNCIA DE 01/01/2022 A 31/12/2022.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. CASA DO CIDADÃO. POSSIBILIDADE.

1. RELATORIO

A Comissão de Licitação solicitou dessa Assessoria Jurídica a emissão de parecer conclusivo a respeito da minuta contratual do presente procedimento, ocasião em que encaminha o documento para análise, referente a celebração de contrato de locação do imóvel localizado **na rua Bernardo sayão, nº 165, bairro centro, Dom Eliseu (PA)**, onde a administração pública pretende destinar o imóvel a utilização como sede da casa do cidadão, pelo período de 12 (doze) meses, conforme especificações contidas no correspondente processo.

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

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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



Nesse diapasão é que foi apresentada a solicitação para locação do imóvel, através do memorando nº 354/2021-ADM, da Secretaria Municipal de Administração, do dia 07 de dezembro de 2021.

Nos autos, compete salientar que existe informação de Dotação Orçamentária, indicada pelo responsável da contabilidade, conforme documento datado de 13 de dezembro de 2021.

O prefeito assinou o termo de autorização no dia 15 de dezembro de 2021, conforme acostado aos autos.

Cumprе salientar que a justificativa da contratação contida no termo de referência vem expondo o seguinte:

“A solicitação de locação de imóvel justifica-se pela necessidade de implantação da casa do cidadão, para que se possa dar continuidade dos trabalhos desenvolvidos pela Prefeitura Municipal de Dom Eliseu – PA.

A Prefeitura Municipal não dispõem de imóvel próprio para este fim, portanto seria mais vantajoso dar continuidade no contrato, já que encontra-se equipado e também não causaria transtornos aos usuários que já tem ciência de sua localização.

Tendo em linha e considerando o principio da economicidade e demais princípios aos quais vinculam a administração pública.”

O laudo confeccionado pelo engenheiro responsável assevera:

“O estado geral do imóvel é regular, exigindo alguns serviços de reparo e pintura.”

“Para avaliação de aluguel do imóvel, utilizou-se o método direto, comparativo dos dados de mercado, o que melhor reflete a realidade de mercado, com tratamento dos dados no mercado local.”

“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\$1.700,00 (um mil e setecentos reais), para pagamento mensal, mês base janeiro / 2022, considerando o referido imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames e com sua documentação rigorosamente em ordem. ”



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



O despacho datado de 16 de dezembro da comissão permanente de licitação, encaminhou a minuta do contrato para análise do procedimento adotado fundamentado no Art. 24, inciso X da Lei 8.666/93.

A compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos deste, foram analisados pelo Engenheiro Civil Wendel Alberth Silva Santos, o que se depreende pelo laudo de Avaliação.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

1. Memorando nº 354/2021-ADM, da Secretaria Municipal de Administração, do dia 07 de dezembro de 2021, solicitando a abertura de processo administrativo e encaminhando o termo de referência;
2. Carta Proposta para locação;
3. Termo de Abertura, autuação e remessa Processo Administrativo;
4. Despacho do dia 08 de dezembro de 2021, solicitando dotação orçamentária e laudo técnico;
5. Despacho do setor de engenharia do dia 10 de dezembro de 2021, encaminhando o Laudo técnico de Avaliação do imóvel, firmado pelo engenheiro Wendel Alberth Silva Santos;
6. Despacho do setor de contabilidade, datado de 13 de dezembro de 2021, informando a previsão Dotação Orçamentária;
7. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
8. Termo de Autorização;
9. Despacho a esta assessoria jurídica, solicitando análise da minuta contratual;
10. Minuta do contrato.

É o relatório.

11. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



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.

Cumprе ressaltar, que o presente procedimento deve atender ainda as exigências do Art. 26 da Lei 8.666/93, senão vejamos:

Art. 26. *As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005)*

Parágrafo único. *O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:*

I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso; (Redação dada pela Lei nº 13.500, de 2017)

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço.

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.(grifo nosso).



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



A autoridade competente lavrou sua justificativa para contratação, já mencionada em tópico anterior, **mas ainda deve - também** - justificar a escolha do contratado, ressaltando se não há outro imóvel capaz de satisfazer, de forma mais vantajosa, as necessidades da Administração, bem como realizar uma avaliação previa de forma a demonstrar se existe compatibilidade do preço a ser proposto para a referida contratação com os preços praticados no mercado.

De outro ponto, é salutar especificar que o laudo do engenheiro avaliou as condições de uso do imóvel, mas deixou de se manifestar sobre se o mesmo está apto para a locação pretendida.

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, 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, exhaustivamente, os casos de dispensa de licitação,



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



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."

Analisadas as formalidades legais de dispensa de licitação para locação de imóveis que atendam as necessidades da administração pública, restou verificado em laudo de vistoria que o estado geral do imóvel é regular, exigindo alguns serviços de reparo e pintura. Entretanto, o engenheiro não opina se o referido está apto ou não para locação, motivo pelo qual é salutar considerar o apontamento para melhor esclarecer o ordenador de despesa sobre a regularidade da locação, o qual deve primar 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:

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

End.: Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 02
Centro – Dom Eliseu - PA
CEP: 68.633-000



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



contratuais, sejam ratificadas pela autoridade superior, publicando-se, após a celebra o do contrato, na imprensa oficial (art. 26, caput, da Lei n  8.666/93).

  de suma importância salientar que a dispensa de licita o, 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 Administra o não tem outra escolha.** Assim, cabe   Autoridade Competente averiguar se existe ou não a possibilidade do interesse público ser satisfeito através de outro imóvel porque, caso seja possível, não poderá ser dispensado o procedimento licitatrio.

Com a finalidade de cumprir esse requisito, a autoridade competente deve providenciar, na justificativa apresentada para escolha, informa es que atestem que o mesmo   o único que atende as necessidades da Administra o.

No que tange aos requisitos legais para a presente contrata o, o procedimento administrativo carece das devidas justificativas – razão da escolha fornecedor e de preço – conforme dispõe o Art. 26 da Lei 8.666/93, estas não apresentadas até a data deste parecer. Outrossim, deve se apresentada a regularidade do imóvel objeto da presente licita o, através de documenta es fiscais referentes a contas quitadas (IPTU, LUZ e ÁGUA) e outras exigidas legalmente devidamente atualizadas, com fito de afastar impedimento de uso do imóvel ao fim que se destina de modo a demonstrar a segurança jurídica na presente contrata o.

Portanto uma vez observadas tais orienta es, não subsistem impedimentos para a dispensa em análise, sendo plenamente possível a sua formaliza o pelos fundamentos jurídicos apresentados.

12. CONCLUSÃO



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



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, no pressuposto de ser impossível a realização de procedimento e desde que sejam observadas as exigências legais quais sejam a apresentação de justificativas descritas no art. 26 da lei 8.666, bem como a demonstração da regularidade do imóvel objeto deste procedimento administrativo, 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 17 de dezembro de 2021.

FELIPE DE LIMA RODRIGUES GOMES

Assessoria Jurídica
OAB/PA n.º 21.472

End.: Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 02
Centro – Dom Eliseu - PA
CEP: 68.633-000