PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO

EMENTA: Dispensa de Licitação n° 7/2017-001 SEMEL.
Objeto: Locação de imóvel do complexo esportivo Rio Verde, localizado na Rua do Comércio, nº 422, Bairro Rio Verde, Município de Parauapebas, Estado do Pará.
Assunto: Parecer Conclusivo.
Interessado: A própria Administração.

A SEMEL solicitou a celebração de contrato de locação do Complexo Esportivo Rio Verde, localizado na Rua do Comércio, nº 422, Bairro Rio Verde, Município de Parauapebas, Estado do Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Extrai-se da justificativa para locação do imóvel que (fl.02) *"Trata-se de uma área com uma boa localização (bem centralizado na zona urbana do município, localizado numa área circundada de muitos bairros), dimensão (amplo espaço) e várias instalações esportivas (...). Nesta área funciona o maior núcleo do Projeto Esportivo 'Educando Pelo Esporte – Preparando para Vida', desenvolvido pela Secretaria de Esporte e Lazer, que oferece às crianças e adolescentes de nossa cidade (entre 8 e 18 anos) acesso à prática esportiva (...)"*. Ressaltou ainda que *"**trata-se de um imóvel único e de relevante necessidade e importância**"*.

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 em concordância com o do mercado local, manifestando-se favorável à tratada locação, conforme manifestação de fls. 43-44.

Aos autos foi juntado o Título de Lote Urbano do imóvel em nome do Sr. Valdir Antônio Pereira, os documentos pessoais do proprietário, bem como o laudo de vistoria, o laudo de avaliação do imóvel e a proposta de locação.

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

Por isso, entende a doutrina[2] que:

---

[1] *In* Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221.
[2] *In* Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.

> *"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[3], 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 SEMEL 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 se trata 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 Imobiliária (fl. 17-18), entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela SEMEL 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]

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).

O Laudo de Vistoria (fls. 11-12) considera que o imóvel apresenta instalações em **bom estado de conservação e atende as necessidades a que se destina**, destacando que a área da Complexo agrega várias instalações de campos e quadras para práticas esportivas, bem como, apresenta edificações para apoio às instalações e funcionamento de setores administrativos.

---

[3] *Obra Citada.* pag. 240.
[4] TJ/SP. Embargos Infringentes nº17.854, 7ª Câmara de Direito Público.

Enfatiza-se 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, considerando que somente o imóvel em questão atende a Secretaria em relação ao objeto pretendido, conforme o exposto pela própria SEMEL e pela área técnica competente, por não haver outro imóvel com as mesmas qualidades de localização e dimensões que atenda tal destinação. Portanto, entende-se pela conveniência da contratação na modalidade dispensa de licitação do Complexo Esportivo Rio Verde.

Entretanto, para melhor instrução do procedimento, recomenda-se que seja juntado aos autos novo certificado de regularidade do FGTS – CRF, tendo em vista que o constante às fls. 39 encontra-se vencido desde 06/04/2017.

Recomenda-se também, que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos, bem como, na data da assinatura do contrato seja verificado se todas as certidões pertinentes ao processo estão dentro do prazo de validade.

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 o Município de Parauapebas através da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer – SEMEL (locatário) e V. ANTONIO PEREIRA-ME (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, 26 de Abril de 2017.

TÁSSIA ISABELA PEREIRA PAIXÃO
Assessora Jurídica de Procurador
OAB/PA nº 19.496
Dec. 1253/2017

CLÁUDIO GONÇALVES MORAES
Procurador Geral do Município
OAB/PA nº 17.743
Dec. 001/2017