



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

**PARECER JURÍDICO**



**EMENTA:** Dispensa de Licitação nº 7/2022-002 SEMAD.

**Objeto:** Locação do imóvel localizado na PA 275, KM 67, S/N, para funcionamento do setor de transporte, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

**Assunto:** Parecer Conclusivo.

**Interessado:** A própria Administração.

A Secretaria Municipal de Administração - SEMAD solicitou a celebração de contrato de locação do imóvel localizado na PA 275, KM 67, S/N, para funcionamento do setor de transporte, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

A SEMAD apresentou a justificativa para locação nos seguintes termos:

*“O imóvel supracitado será destinado para funcionamento do Setor de Transporte, ligado diretamente à SEMAD que possui a função de: Realizar a gestão e acompanhamento de toda a frota de veículos desta Prefeitura, executando a locação, monitoramento e gerenciamento dos veículos; Gerenciar os contratos em que envolvem a frota veicular como por exemplo, o contrato de locação dos veículos, contrato de fornecimento e gestão de combustível e o contrato de lavagens de veículos, dentre outros; Elaborar as medições mensais, solicitar emissão de notas fiscais de cada contrato supracitado e acompanhar regularmente as necessidades diárias de cada um.*

*A celebração do contrato em questão é imprescindível, visto que atualmente a Prefeitura não possui ambiente adequado e necessário capaz de comportar as necessidades do Setor e que o local onde funciona atualmente já não comporta o fluxo diário das atividades executadas. Além disso, o Setor é essencial para garantir a regularidade das atividades de apoio e administrativas de todas as Secretarias e Coordenadorias que compõem esta Administração Pública.*

*Ressalta-se que o contrato de locação do imóvel utilizado anteriormente já fora encerrado e que atualmente o setor não possui nenhum contrato vigente relativo ao objeto em questão, estando assim descoberto do serviço.” (fls. 01-02).*

Ressaltou, ainda, **“que no momento o imóvel é o único que atende as necessidades específicas de funcionamento do Setor de Transporte, sem necessidade de adequações, reformas e mudanças que onerem a Administração Pública ou atrasem os processos a serem desenvolvidos no local pela SEMAD”.**

Frise-se que a análise do preço apresentado pelo laudo de avaliação e sua compatibilidade com os valores do mercado imobiliário local, coube à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005. Após análise e avaliação, o referido Órgão de Controle Interno deste Município opinou pela continuidade do procedimento, o que denota regularidade à Avaliação Imobiliária realizada no imóvel em questão, confirmando, assim, que o preço apresentado na proposta do locador a ser



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



contratado é compatível com a realidade mercadológica, tendo se manifestado favoravelmente no Parecer de fls. 107-117.

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 (fls. 98-99).

Quanto à compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos do imóvel foram analisados pela Secretaria Municipal de Obras, o que se depreende pelo laudo de vistoria de fls. 06-16.

Aos autos foram juntados: Memorando n.º 0155/2022 SEMAD no qual é solicitada a locação do imóvel com as devidas justificativas; Memo. n.º 001/2022 do Setor de Transporte da SEMAD; Memo n.º 003/2022 resposta do Gabinete-SEMAD para o Setor de Transportes; memo. n.º 002-2022 do Setor de Transporte solicitando vistoria; Memo. n.º 0464/2022 - SEMOB com laudo e vistoria; Memo. n.º 003/2022 de solicitação de vistoria de combate a incêndio; Memo. n.º 0193/2022 e Relatório de Inspeção Técnica do DESSO; três laudos de avaliação de preço de aluguel; proposta para locação do imóvel; contrato particular de compra e venda do imóvel; espelho do site da Equatorial Energia Pará do mês de março de 2022; certidão negativa do SAAEP; Declaração do DAM de que não há registro de cadastro de IPTU para o referido imóvel; planta baixa do imóvel; Procuração nomemando o Sr. Hudson Silva Nogueira para administração do imóvel; certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União; certidão negativa de natureza tributária e não tributária; certidão negativa de débitos; certidão negativa de débitos trabalhistas; certidão judicial cível negativa; declaração de que não empresa menor e declaração de que não possui vínculo como empregador, portanto não possui regularidade perante ao FGTS.

E ainda, os documentos: Atos Constitutivos da empresa Ideal Rent A Car EIRELI; cópia do Cartão CNPJ; cópia dos documentos de identificação do sócio da empresa; certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União; certidão negativa de débitos junto ao Município; certidão de regularidade perante ao FGTS; certidão negativa de débitos trabalhistas; declaração de que não empresa menor; certidão judicial cível negativa; Indicação de Dotação Orçamentária; Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira; Autorização para a contratação; Decreto de Designação da Comissão Permanente de Licitação; Autuação do procedimento; manifestação da CPL; Minuta do contrato Administrativo e Parecer Controle Interno.

Após as recomendações do Parecer Controle Interno, foram juntados os documentos de fls. 119-123.

É o Relatório.

### **DA ANÁLISE JURÍDICA**

Inicialmente, cumpre observar que o exame dos presentes autos restringe-se aos aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente municiou-se dos conhecimentos específicos



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

COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
127  
os requisitos  
Rubrica

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 que consubstanciaram todo o 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. 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 preçipuas 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).*

*Baus*



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

COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
FLS 128

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 a competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público."*

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 SEMAD 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 evidenciado com a juntada dos laudos de Avaliação Imobiliária para Locação (fls. 21-37), entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, tendo em vista as 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>*

<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.

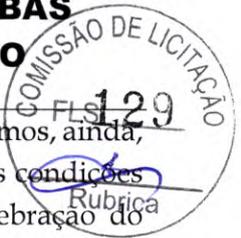
<sup>3</sup> *Obra Citada*. pag. 240.

<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**



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).

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, 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.

A fim de cumprir esse requisito, a autoridade competente afirmou na justificativa apresentada para locação do imóvel que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração (fls. 02).

Entretanto, **recomenda-se** que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos, bem como sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tenham a validade expirada quando da assinatura do contrato. **Recomenda-se, ainda**, que antes da assinatura do contrato, seja juntada aos autos a certidão negativa de natureza tributária e não tributária da empresa IDEAL RENT A CAR EIRELI.

**DA CONCLUSÃO**

*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, através da SEMAD (locatária) e a empresa IDEAL RENT A CAR EIRELI (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, 04 de julho de 2022.

**QUÉSIA DE MOURA BARROS**  
Assessora Jurídica de Procurador  
Dec. 269/2017

**QUÉSIA SINEY G. LUSTOSA**  
Procuradora Geral do Município  
Dec. 026/2021