

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

PARECER JURÍDICO

Dispensa de Licitação n.º 7/2022-080801

Processo Administrativo n.º 01080001/22

Outros interessados: PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ;

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CASA DE APOIO PARA PROFESSORES. 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 do imóvel localizado na Rua Magalhães Barata, S/N, Bairro: Centro- Cachoeira do Piriá, o qual servirá para o funcionamento do prédio da casa de apoio para professores, atendendo assim as necessidades da Secretaria Municipal de Educação do Município de Cachoeira do Piriá/PA., 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 (Despacho), da Secretaria Municipal de Educação, no dia 01 de agosto de 2022, juntamente com justificativa para locação do imóvel datado em 01 de agosto de 2022.

O Departamento de Engenharia apresentou anexado ao despacho datado do dia 02 de agosto de 2022, o laudo técnico do imóvel.

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

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

Dotações Orçamentárias:

Exercício 2022;

Atividade 0301.121220018.2.013 Manutenção do Fundo Municipal de Educação;

Classificação econômica: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.

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

Destarte, que o imóvel a ser locado, além de satisfazer o interesse da Secretaria Municipal de Educação, apresenta boas condições de localização e espaço amplo, dando com isso condições de funcionamento da Casa De Apoio Para Professores, para assessoramento aos professores da rede Municipal de Educação, no desempenho das funções e atribuições do poder público Municipal em matéria de educação. Se valor tende está compatível com o valor do aluguel com os parâmetros de mercado.

O laudo confeccionado pelo engenheiro responsável assevera:

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

O valor destinado ao aluguel do imóvel, objeto desse laudo, deve ser invariavelmente ser determinado entre o valor médio de mercado e máximo para imóvel avaliado.

Considerando todos os parâmetros analisados do imóvel, objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado de R\$ 800,00 (oitocentos reais), valor

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

mensal, para locação do imóvel. Vale ressaltar que, este laudo se baseia nas cláusulas de período do contrato. Os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das variações do mercado nos dias atuais.

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 se encontra em igualdade 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 pelo Engenheiro Civil Breno dos Santos Nogueira, inscrito no CREA nº 15209657-3, o que se depreende pelo Laudo de Avaliação Locatícia de Imóvel Urbano.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos importantes:

- 1) Despacho Secretaria Municipal de Educação;
- 2) Termo de Referência;
- 3) Avaliação prévia do imóvel, firmado pelo Engenheiro Breno dos Santos Nogueira;
- 4) Dotação Orçamentária;
- 5) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- 6) Termo de Autorização para abertura de Processo Administrativo;
- 7) Minuta do contrato;
- 8) Despacho a Assessoria Jurídica.

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.

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

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.**

A autoridade competente lavrou sua justificativa, já mencionada em tópico anterior, e também justificou a escolha, com os seguintes termos:

Destarte, que o imóvel a ser locado, além de satisfazer o interesse da Secretaria Municipal de Educação, apresenta boas condições de localização e espaço amplo, dando com isso condições de funcionamento da Casa De Apoio Para Professores, para assessoramento aos professores da rede Municipal de Educação, no desempenho das funções e atribuições do poder público Municipal em matéria de educação. Se valor tende está compatível com o valor do aluguel com os parâmetros de mercado.

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:

[...]

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

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 precípua 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: "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, as condições do imóvel vistoriado, expondo a situação em que encontra-se o bem. **Entretanto, não opina se o referido está apto ou não para locação, motivo pelo qual é salutar recomendar o**

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

apontamento 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:

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 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 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 12 cláusulas, com todas elencando subitens. Dentre as exigências da legislação aplicável, entendo que

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

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:

O objeto, através da cláusula primeira; O regime de execução e a vinculação ao termo que a dispensou, através da cláusula segunda; Os preços e as condições de pagamento, através da cláusula oitava; Os prazos de início e de vigência, conforme a cláusula quinta; O crédito que suportará a despesa, através da cláusula nona; As garantias oferecidas para execução contratual, e a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, através da cláusula terceira, por exemplo; A previsão de sanções em caso de descumprimento, através da cláusula décima sétima; A previsão de rescisão contratual, e o reconhecimento dos direitos da Administração, através da cláusula sexta; A legislação aplicável em casos omissos, através da cláusula sétima;

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

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.

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

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.

Cachoeira do Piriá (PA), em 05 de agosto de 2022.



FELIPE DE LIMA R. GOMES

Assessoria Jurídica
OAB/PA n.º 21.472