



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: Dispensa de Licitação n° 7/2022-008 SEMED.

Objeto: Locação do imóvel localizado na Avenida Juscelino Kubitscheck, n° 143, Bairro Rio Verde, para funcionamento do Centro de Inovação e Tecnologias Educacionais - CITE, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessado: A própria Administração.

A SEMED solicitou a celebração de contrato de locação do imóvel localizado na Avenida Juscelino Kubitscheck, n° 143, Bairro Rio Verde, para funcionamento do Centro de Inovação e Tecnologias Educacionais - CITE, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

A SEMED apresentou a justificativa para locação nos seguintes termos: *“O imóvel será utilizado para o funcionamento do Centro de Inovação e Tecnologias Educacionais - CITE, o qual, conforme memorando 008/22, do Departamento de Tecnologias e Informática Educacional, propiciará formação continuada para os professores da rede de ensino público municipal, tendo em vista a disseminação do uso da tecnologia nas tarefas do dia-a-dia, e o seu papel de conectar pessoas e instrumento facilitador o acesso ao conhecimento. O uso do espaço visa promover a inserção gradual de tecnologia no contexto escolar, e esse contará com equipamentos e tecnologias que serão disponibilizados para que os educadores os conheçam e os testem, desenvolvendo habilidades para inovar em sala de aula” (fls. 02).*

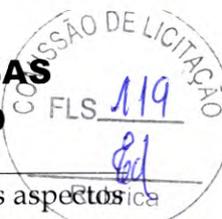
Ressaltou, ainda, *“que somente esse imóvel atende as necessidades da administração para a finalidade proposta, uma vez que não há outro espaço com perfil semelhante ao perfeito atendimento do interesse público, principalmente por ser um bairro tipicamente residencial”.*

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 n° 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 contratado é compatível com a realidade mercadológica, tendo se manifestado favoravelmente no Parecer de fls. 89-101.

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. 80-81).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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. 07-08.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos: memorando nº 173/2022 SEMED no qual é solicitada a locação do imóvel com as devidas justificativas; memorando nº 008/2022 do Coordenador Geral de Tecnologia e Informática Educacional; memo nº 83/2022 da Diretoria Administrativa da SEMED; Relatório de Inspeção Técnica do DESSO; Laudo de Vistoria da SEMOB; três laudos de avaliação de preço de aluguel; proposta para locação do imóvel; contrato particular de compra e venda do imóvel; Escritura Pública de compra e venda do imóvel em que consta a Sra. Maria do Socorro Lima como compradora do imóvel; as certidões de regularidade fiscal e trabalhista da Sra. Maria do Socorro Lima; espelho do site da Equatorial Energis Pará do mês de fevereiro de 2022; certidão negativa do SAAEP; cópia autenticada do documento pessoal da Sra. Maria do Socorro Lima; cópia da certidão de casamento; algumas certidões de regularidade fiscal e trabalhista do Sr. Fenelon Lima Sobrinho; Indicação do Objeto e do Recurso; Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira; declaração dos locadores de que não empresa menor de idade nos termos do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal; 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. 102-116.

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 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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 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; (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.”

Por isso, entende a doutrina² que:

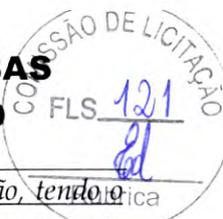
“Trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competição. Nesse caso, se tão-

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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 Filho³, 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 SEMED 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. 10-36), 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.”⁴

“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.”⁵

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.

³ *Obra Citada*, pag. 240.

⁴ TJ/SP. Embargos Infringentes nº17.854, 7ª Câmara de Direito Público.

⁵ TCU. Processo nº009.118/2002-8.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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, para melhor instruir este procedimento, 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 do Sr. Fenelon Lima Sobrinho.

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 SEMED (locatária) e a Sra. Maria do Socorro Lima e seu cônjuge Fenelon Lima Sobrinho (locadores), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

Assim, é o parecer que submetemos à consideração de Vossa Excelência, S.M.J.

Parauapebas/PA, 29 de abril de 2022.


ANE FRANCIELE F. GOMES ATTROT
Assessora Jurídica de Procurador
Dec. 490/2017


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