



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA
PODER EXECUTIVO
“CAPITAL NACIONAL DO CACAU”



PARECER JURÍDICO

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 009-2021

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 20210120/001

ÓRGÃO INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. NECESSIDADE DE COMPLEMENTAÇÃO DE FORMALIDADES LEGAIS.

I- DO RELATÓRIO

A Comissão de Licitação solicitou análise por essa Assessoria Jurídica acerca da celebração de contrato de locação do imóvel localizado na **Rua Tiradentes, s/n, bairro Centro**, para funcionamento da Sede do Conselho Tutelar, Órgão que se faz necessário na defesa das crianças e adolescentes, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Recebemos o procedimento de dispensa de licitação de nº 009/2021, para locação de imóvel supracitado, sendo necessário parecer acerca da legalidade.

Inicialmente cumpre salientar que o Parecer Jurídico é ato 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 foi apresentada solicitação para locação do imóvel através do Ofício nº 003/2021 – SMAS, juntamente com seu Projeto Básico.

Em Laudo técnico preliminar concluiu-se o seguinte: *“Diante das constatações técnicas e construtivas de desempenho dos sistemas de vistoriados na edificação, e frente às suas condições de uso e funcionalidade, agregada à manutenção periódica, classificamos o empreendimento de maneira global como, **GRAU DE RISCO CRÍTICO(C)**”*

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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA
PODER EXECUTIVO
“CAPITAL NACIONAL DO CACAU”



Quanto à compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos do imóvel foram analisados pelo Arquiteto e Urbanista – Joás de Araújo Gomes, Fiscal de Obras do Município, o que se depreende pelo laudo de vistoria.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

- 1) ***Ofício nº 10/2021 –SEMAS, no qual é solicitada a locação do imóvel com as devidas justificativas e PROJETO BÁSICO;***
- 2) ***Proposta de locação;***
- 3) ***Documentos pessoais, contrato de compra e venda;***
- 4) ***Avaliação prévia do imóvel;***
- 5) ***Dotação Orçamentária;***
- 6) ***Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;***
- 7) ***Autorização para abertura de Processo Administrativo;***
- 8) ***Autuação;***
- 9) ***Minuta do contrato;***

É o Relatório.

II- 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 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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA
PODER EXECUTIVO
“CAPITAL NACIONAL DO CACAU”



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 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, 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, exhaustivamente, 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:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA
PODER EXECUTIVO
“CAPITAL NACIONAL DO CACAU”



“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, as quais permitem a dispensa de licitação para locação de imóveis que atendam as necessidades da administração pública, restou verificada a ausência das Declarações de NADA CONSTA da Celpa, e outros documentos necessários, no entanto, não vislumbramos óbice à continuidade do processo, desde que condicionado a assinatura do contrato tão somente após a apresentação dos documentos remanescentes.

Pelo todo exposto, atestado pelo Laudo de vistoria que o imóvel “ a Anomalia representa a irregularidade à construção e suas instalações, enquanto a falha diz respeito à manutenção, operação e uso do empreendimento”, conforme demonstra Avaliação técnica, uma vez que se encontra em estado REGULAR de conservação para atendimento dos objetivos da Secretaria Municipal de Assistência, 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 evidenciado com a juntada do Laudo de Vistoria, entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, mediante a apresentação da documentação acima mencionada, tendo em vista as previsões normativas e doutrinárias aqui colacionadas.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA
PODER EXECUTIVO
“CAPITAL NACIONAL DO CACAU”



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 afirmou na justificativa apresentada juntamente com o Projeto Básico para locação do imóvel, que o mesmo atende as necessidades da Administração.

III- 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 processamento da contratação direta com a devida aplicação do permissivo de dispensabilidade contido no inciso X, do art. 24,



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA
PODER EXECUTIVO
“CAPITAL NACIONAL DO CACAU”



da Lei nº 8.666/93, que visa a celebração de contrato de locação entre a Secretaria Municipal de Assistência Social, representada neste ato pelo Secretária Sra. Ivonete Pereira de Sá Egito e a Sra. Cristiane Lima de Oliveira, desde que cumpridas as recomendações desta Assessoria Jurídica.

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.

É o Parecer, à consideração superior.

Medicilândia – PA, 22 de janeiro de 2021.

Felipe de Lima Rodrigues Gomes
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA 21.472