



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



PARECER JURÍDICO

EMENTA: Dispensa de Licitação n° 7/2018-001 SEMMU.

Objeto: Locação de imóvel localizado na Rua F, n° 88, Quadra 53, Lote 03, Bairro União, Parauapebas, Estado do Pará, para funcionamento do Centro Integrado de Atendimento a Mulher.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessado: A própria Administração.

A Secretaria Municipal da Mulher - SEMMU solicitou a celebração de contrato de locação de imóvel localizado na Rua F, n° 88, Quadra 53, Lote 03, Bairro União, Parauapebas, Estado do Pará, para funcionamento do Centro Integrado de Atendimento a Mulher, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Consta nos autos o Memorando n° 0112/2018 (fls. 01-02), contendo as justificativas para a contratação e pela escolha do pretendido imóvel, estando o documento devidamente assinado pela autoridade competente (Sra. Secretária Municipal da Mulher), a qual alega que:

"A Secretaria atua no sentido de promover a igualdade e equidade de gênero, através da criação e implementação da rede de atendimento a mulheres vítimas de violência. Para isso, conta com as seguintes estruturas que funcionarão neste Centro Integrado:

Centro de Referência para Mulheres - É o centro das ações voltadas para as mulheres. Tem como objetivo desenvolver ações de prevenção e enfrentamento à violência contra a mulher do campo e da cidade (...).

Casa da Mulher - No que se refere à política de geração de renda encontra-se em funcionamento a Casa da Mulher, criada com o objetivo de capacitar, de forma contínua mulheres atendidas pela rede por meio de cursos gratuitos (...).

Justifica-se a locação do imóvel, também, pelo mesmo apresentar número de cômodos necessários para o funcionamento deste Centro Integrado de Atendimento a Mulher, abrangendo todos os serviços oferecidos pela Rede de Atendimento à Mulher descritas acima (...)".

"Ressaltamos ainda que APENAS esse imóvel irá atender a demanda solicitada das redes de atendimento à Mulher, pois são vários serviços que são disponibilizados para a comunidade (...)".

Aos autos foi juntado, a Indicação de Dotação Orçamentária (fls. 03); O memorando n° 0109/2018 de solicitação de vistoria pela Secretaria Municipal de Obras, encaminhado pela SEMMU (fls. 04); O memorando n° 1024/2018 contendo o Laudo de Vistoria da Secretaria Municipal de Obras, bem como o Laudo Técnico que avaliou as medidas de segurança necessárias para combate a incêndio (fls. 06-13); as plantas do imóvel (fls. 14-15); o Laudo de Avaliação Mercadológica (fls. 16-26); a proposta de locação da proprietária (fls. 27); a Declaração de Adequação Orçamentária (fls. 28); a Autorização para abertura do procedimento assinada pela Autoridade Competente (fls. 29).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Consta nos autos, também, os documentos de constituição do imóvel (escritura pública de compra e venda), os documentos de regularidade do imóvel e de sua proprietária (fls. 31-47/68-72), o decreto de designação da Comissão Permanente de Licitação e a Autuação do Procedimento (fls. 48-49).

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. 50-51.

E, assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica da referida dispensa de licitação para a locação do imóvel pretendido pela Administração Pública.

É o Relatório.

1. 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.

Frise-se que a avaliação de compatibilidade com os valores de mercado, prazo e indicação orçamentária, cabe à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005.

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:

(...)

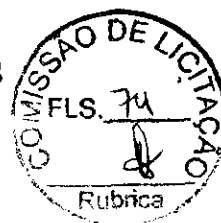
XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da 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.**

No presente caso 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, inciso X, que nesta ocasião transcrevemos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

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."

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 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-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).

Assim, tendo sido declarado pela Secretaria Municipal da Mulher 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, entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela Secretaria e pela própria Comissão Permanente de Licitação, seja pelas previsões normativas e doutrinárias aqui colacionadas.

Para tanto, cotejamos os seguintes entendimentos de nossos Tribunais:

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.

³ Obra Citada. pag. 240.



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



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 locação⁴.

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).

Em relação ao Laudo de Avaliação Mercadológica constante às fls. 16-26, verifica-se que este foi elaborado por corretora devidamente inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI.

O Laudo de Vistoria constante nos autos, realizado pelo Engenheiro Civil Yuri Andrade (Mat. 5553 - SEMOB), considera que o imóvel encontra-se em **BOM estado de conservação estando APTO para a locação, se consideradas as observações quanto à acessibilidade e acabamentos**, uma vez que o imóvel conta com três andares em que o acesso ocorre por escadas. O laudo verificou, também, que devem ser implementadas algumas medidas de segurança.

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 Municipal da Mulher em relação ao objeto pretendido, conforme o exposto pela própria SEMMU, por não haver outro imóvel com as mesmas qualidades que atenda tal destinação.

Após as recomendações feitas pelo Controle Interno, a SEMMU apresentou o memorando nº 0167/2018 afirmando que o proprietário do imóvel cumpriu com todas as recomendações feitas no laudo de vistoria, bem como no memorando de solicitação inicial (nº 0112/2018) alegou que a acessibilidade do prédio atende às necessidades da Secretaria.

2. DAS RECOMENDAÇÕES

I. Recomenda-se que a SEMMU se certifique acerca da inexistência de débitos perante a Celpa, uma vez que aos autos foi juntado apenas o comprovante de pagamento da rede elétrica referente ao mês 05/2018.

II. Recomenda-se que sejam conferidos com os originais os documentos de fls. 31-36.

III. Recomenda-se, por fim, 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 procedimento estão dentro do prazo de validade.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



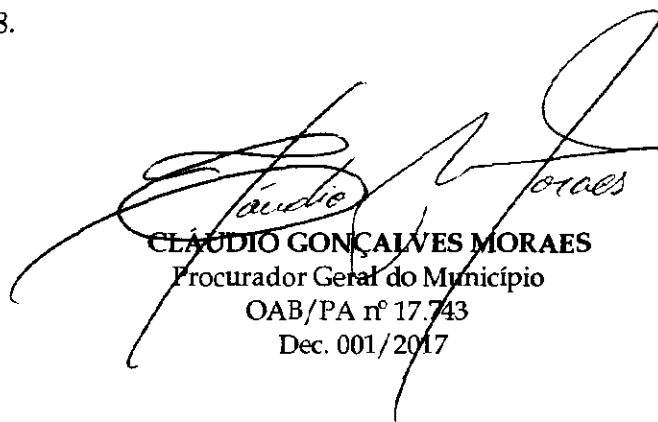
3. CONCLUSÃO

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 o Município de Parauapebas através da Secretaria Municipal da Mulher - SEMMU (locatário) e a proprietária do imóvel, Sra. Maria do Rosário Oliveira de Carvalho (locadora), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

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

Parauapebas/PA, 21 de agosto de 2018.


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