



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: Dispensa de Licitação n° 7/2021-001 SEMAD.

Objeto: Locação do imóvel localizado na Rodovia PA 160, Quadra 127, Lote 05, Bairro Cidade Jardim, destinado para o funcionamento do Arquivo Central ligado à Secretaria Municipal de Administração - SEMAD, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessado: A própria Administração.

A SEMAD solicitou a celebração de contrato de locação do imóvel localizado na Rodovia PA 160, Quadra 127, Lote 05, Bairro Cidade Jardim, destinado para o funcionamento do Arquivo Central ligado à Secretaria Municipal de Administração - SEMAD, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

A SEMAD apresentou a justificativa para locação nos seguintes termos: *“a celebração do contrato em questão é imprescindível, visto que atualmente a prefeitura não possui ambiente que compete a necessidade do setor onde há tramitação diária de documentos de uso frequente e que possuem valor administrativo, legal e fiscal, assegurando ainda acessibilidade a esses documentos e uso no momento em que se fizer necessário”*.

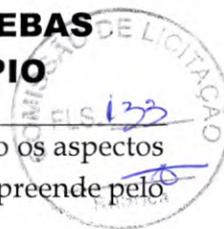
Ressaltou, ainda, *“a escolha do imóvel se dá ao fato de apresentar fácil localização e acesso, apresentando infraestrutura compatível com as atividades praticadas pelo setor em questão. (...) O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e os preços praticados são compatíveis com os preços de mercado, conforme demonstrado através de dois laudos de avaliação imobiliária. (...) Vale acrescentar que o imóvel é o único que atende as necessidades específicas de funcionamento do setor, 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 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 às Avaliações Imobiliárias realizadas 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. 117-127.

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. 108-109).



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. 04-25.

Aos autos foram juntados, ainda, os seguintes documentos: memorando nº 0294/2021SEMAD, no qual é solicitada a avaliação de combate a incêndio; memorando nº 065/2021CTRH, o qual traz como anexo o Relatório de Inspeção técnica; Ofício 065/2021 SEMAD e 066/2021 SEMAD, os quais solicitam as avaliações mercadológicas, bem os laudos de avaliação imobiliária; Ofício nº 071/2021 SEMAD solicitando a proposta da proprietária do imóvel; a proposta da empresa a ser contratada; Ofício nº 081/2021 SEMAD requerendo a redução do valor do aluguel, bem como a resposta da empresa a ser contratada; os documentos que comprovam a propriedade do imóvel em questão; a certidão de débitos imobiliária; o demonstrativo de débitos do IPTU; certidão negativa de débitos de água e esgoto; Recibo Anual de Quitação da Equatorial; atos constitutivos da empresa a ser contratada; cópia do documento pessoal da proprietária da empresa, seguida das certidões de regularidade fiscal e trabalhista da empresa a ser contratada; a declaração da locadora de que não empresa menor de idade nos termos do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal; Procuração Particular para administração do imóvel, bem como cópia do documento pessoal do outorgado e suas certidões de regularidade fiscal e trabalhista; Laudo Técnico de Regularização de Edificação Concluída; planta baixa do imóvel; Indicação do Objeto e do Recurso; 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. 128-130.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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 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; (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.”

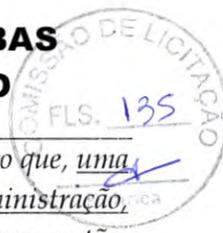
Por isso, entende a doutrina² que:

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



“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).

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. 30-40), 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,

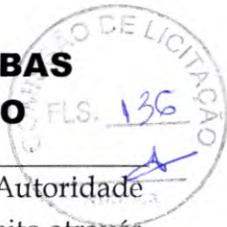
³ *Obra Citada*. pag. 240.

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



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).

DAS RECOMENDAÇÕES

Entretanto, para melhor instruir este procedimento, recomenda-se que a Certidão Negativa de Água e Esgoto de fls. 61 seja atualizada, eis que venceu em 11/09/2021. O mesmo ocorre com o Recibo de Quitação da Equatorial, o qual faz referência somente ao mês 05/2021. Portanto, deverá também ser atualizado, levando em conta a data de assinatura do contrato.

Recomenda-se que o Certificado de Regularidade do FGTS seja atualizado, uma vez que venceu em 30/08/2021 (fl. 77). O mesmo ocorre com a Certidão Judicial Cível Negativa, a qual venceu em 22/09/2021 e com a Certidão Negativa de Débitos Municipais de fls. 92.

Quanto a minuta de contrato, recomenda-se que a cláusula sétima, parágrafo terceiro, traga a seguinte redação: "*O Contrato cuja a vigência ultrapassar 12(doze) doze meses, poderá ter seus valores referente ao aluguel anualmente reajustados, por índice adotado em lei, através da variação do índice Geral de Preços - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, havendo interesse das partes, desde que solicitado pelo locador.*"

Recomenda-se a retificação da cláusula décima primeira, parágrafo primeiro, eis que cita a Secretaria Municipal de Assistência Social.

Recomenda-se que o Departamento Especializado em Segurança e Saúde Ocupacional - DESSO se manifeste sobre a resposta apresentada pela SEMAD no memorando nº 0452/2021 quanto ao HABITE-SE.

Por fim, recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal, trabalhista e judicial juntadas aos autos, bem como sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tenham a validade expirada quando da assinatura do contrato.

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 NORTE



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



COMÉRCIO DE GASES EIRELI (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, 08 de outubro de 2021.


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


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