

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

**PARECER JURÍDICO**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 01090002/23**  
**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº: 7/2023-040902**  
**INTERESSADOS: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

**EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. POSSIBILIDADE.**

**1. RELATORIO**

A Comissão de Licitação solicitou dessa Assessoria Jurídica a emissão de parecer conclusivo a respeito da minuta contratual do presente procedimento, ocasião em que encaminha o documento para análise, referente a celebração de contrato de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA O FUNCIONALISMO DO DEPÓSITO DA MERENDA ESCOLAR RELACIONADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRA DO PIRIÁ/PA.**

Recebemos o procedimento de dispensa de licitação para locação de imóvel supracitado, sendo necessário parecer acerca da possibilidade.

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.

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

Nesse diapasão é que foi apresentada a solicitação para locação do imóvel, através de despacho datado de 01 de setembro de 2023, da Secretaria Municipal de Educação, encaminhando juntamente o termo de referência.

Nos autos, compete salientar que existe informação de Dotação Orçamentária, indicada pelo responsável da contabilidade, conforme despacho datado de 01 de setembro de 2023.

A Secretaria assinou o termo de autorização no dia 01 de setembro de 2023, conforme acostado aos autos.

Cumpre salientar que a justificativa da contratação contida na justificativa de contratação vem expondo o seguinte:

*“Tendo em vista a necessidade de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Depósito da Merenda Escolar, visando principalmente o atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Educação. Por estes motivos o Município de Cachoeira do Piriá, através da Secretaria Municipal de Educação escolheu o Imóvel localizado, na Rua Dalva Feitosa, S/N, Centro Cachoeira do Piriá, por estar bem localizado, oferecendo melhor estrutura e condições para o Depósito da Merenda Escolar.*

*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 para o Depósito da Merenda Escolar, para assessoramento a Secretaria 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:**

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

Considerando todos os parâmetros analisados do imóvel, objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado de R\$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS), para locação de um imóvel. Vale ressaltar que, os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das oscilações 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.

A compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos deste, foram analisados pelo Engenheiro Breno dos Santos Nogueira, o que se depreende pelo laudo de Avaliação.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

1. Despacho datado de 01 de setembro de 2023, da Secretaria Municipal de Educação, solicitando a abertura de processo administrativo e encaminhando o termo de referência;
2. Despacho datado do dia de 01 de fevereiro de 2023, solicitando aos setores competentes o laudo de avaliação do imóvel e previsão de dotação orçamentária;
3. Laudo de Avaliação do imóvel, firmado pelo engenheiro Breno dos Santos Nogueira;
4. Despacho do setor de contabilidade, datado de 01 de setembro de 2023, informando a previsão de Dotação Orçamentária;
5. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
6. Termo de Autorização;
7. Termo de abertura do processo administrativo;
8. Despacho a assessoria jurídica;
9. Minuta do contrato.

É o relatório.

## **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

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

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.

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.

Cumprе ressaltar, que o presente procedimento deve atender ainda as exigências do Art. 26 da Lei 8.666/93, senão vejamos:

**Art. 26.** *As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. [\[Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005\]](#)*

**Parágrafo único.** *O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:*

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

*I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso; [\(Redação dada pela Lei nº 13.500, de 2017\)](#)*

***II - razão da escolha do fornecedor ou executante;***

***III - justificativa do preço.***

*IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.(grifo nosso).*

A autoridade competente lavrou sua justificativa para contratação, já mencionada em tópico anterior, mas **ainda deve – também** – justificar a escolha do contratado, ressaltando se não há outro imóvel capaz de satisfazer, de forma mais vantajosa, as necessidades da Administração, bem como realizar uma avaliação previa de forma a demonstrar se existe compatibilidade do preço a ser proposto para a referida contratação com os preços praticados no mercado.

De outro ponto, é salutar especificar que o laudo do engenheiro avaliou as condições de uso do imóvel, mas deixou de se manifestar sobre se está apto para a locação pretendida.

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

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

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, 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:

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, *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 de dispensa de licitação para locação de imóveis que atendam às necessidades da administração pública, depreende-se do laudo de vistoria que o imóvel está em boas condições de uso. **Entretanto, o engenheiro não opina se o referido está apto ou não para locação, motivo pelo qual é salutar considerar o apontamento para melhor esclarecer o ordenador de despesa sobre a regularidade da locação**, o qual deve primar pela legalidade dos atos administrativos, assim como pela continuidade do serviço público pelo

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

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 porque, 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 escolha, informações que atestem que ele é o único que atende as necessidades da Administração.

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

No que tange aos requisitos legais para a presente contratação, o procedimento administrativo carece das devidas justificativas – razão da escolha fornecedor e de preço – conforme dispõe o Art. 26 da Lei 8.666/93, estas não apresentadas até a data deste parecer. Outrossim, deve ser apresentada a regularidade do imóvel objeto da presente licitação, através de documentações fiscais referentes a contas quitadas (IPTU, LUZ e ÁGUA) e outras exigidas legalmente devidamente atualizadas, com fito de afastar impedimento de uso do imóvel ao fim que se destina de modo a demonstrar a segurança jurídica na presente contratação.

Portanto uma vez observadas tais orientações, não subsistem impedimentos para a dispensa em análise, sendo plenamente possível a sua formalização pelos fundamentos jurídicos apresentados.

### **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, no pressuposto de ser impossível a realização de procedimento e desde que sejam observadas as exigências legais quais sejam a apresentação de justificativas descritas no art. 26 da lei 8.666, bem como a demonstração da regularidade do imóvel objeto deste procedimento administrativo, 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 LICITA O**

Quanto   minuta do contrato, consideramos que reúna os elementos essenciais exigidos pela legisla o aplicável   espécie. (art. 55, Lei n.  8.666/93).

Destarte, a presente análise, realizada em tese, restringe-se aos aspectos formais de contrata o, sendo de responsabilidade da autoridade competente dar cumprimento ao disposto no art. 26, parágrafo  nico, I, II e III, da Lei n.  8.666/93.

Salvo melhor juízo,   o parecer que submeto   aprecia o superior.

Cachoeira do Piriá (PA), em 04 de setembro de 2023.

**FELIPE DE LIMA RODRIGUES GOMES**

Assessoria Jurídica  
OAB/PA n.  21.472