



## PARECER JURÍDICO

**Dispensa de Licitação nº DI-03-2023.**

**Processo administrativo n.º 03012023/03.**

**Outros interessados: SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, COMUNICAÇÃO, ESPORTE E TURISMO.**

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. ANÁLISE DA MINUTA DO CONTRATO.

### 1. RELATÓRIO

A Comissão de Licitação solicitou dessa Assessoria Jurídica a emissão de parecer conclusivo a respeito da legalidade do procedimento, ocasião em que encaminha para análise a minuta contratual, referente à celebração de contrato de locação do imóvel destinado ao funcionamento da SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, ESPORTE E TURISMO, Localizado na Av. Geraldo Manso Palmeira, S/N, Bairro, Campina, Maracanã-PA.

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

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.

Nesse diapasão é que foi apresentada a solicitação para locação do imóvel, ofício n.º 01/2023-CULT da Secretaria Municipal de Cultura, datado do dia 03 de janeiro de 2023 juntamente com o termo de referência.

A Secretaria de Administração solicitou ao setor responsável, através de despacho, informação sobre a existência de dotações orçamentárias, no dia 06 de janeiro de 2023.

O setor de contabilidade informou através de despacho datado do dia 09 de janeiro de 2023 a previsão de dotação orçamentária.

O Prefeito Municipal de Maracanã assinou o termo de autorização no dia 09 de janeiro de 2023, conforme acostado aos autos.

Cumpre salientar que a justificativa da escolha vem expondo o seguinte:



“O Município de Maracanã, através da Secretaria Municipal de Cultura, Comunicação, Esporte e Turismo conforme o artigo nº 24, inciso X, da Lei 8666/93, pretende realizar o devido processo para a Locação de um imóvel onde funcionará a Secretaria Municipal de cultura, comunicação, esporte e turismo em um prédio que pertence a Paróquia de São Miguel Arcanjo, composto de 06 salas, 02 banheiros, 01 cozinha, 01 salão, 1 varanda, único prédio no Município que atende nossas necessidades, ótima localização, onde atenderá todos os fazedores de Cultura de um modo geral do Município de Maracanã como: Artesões, Grupo de Carimbó, Grupo de Quadrilhas, Artista Plástico, Banda de Músicas, Grupo de Dança, DJ's, Desenhista, Grupo de Boi Bumbá etc, na área do ESPORTE atendemos todas modalidades ESPORTIVAS do nosso Município, na área do TURISMO realizamos todos atendimentos voltados para a área da Hotelaria e cadastros vendedores autônomos da área Urbana e praiana e a COMUNICAÇÃO atende todas as demandas secretarias como: publicações de ações realizadas, artes de placas, gravações, criações de logos e etc. Maracanã é composta por 114 localidades, e atendemos todas as regiões, portanto, é de grande importância à locação do prédio para continuarmos a desenvolver nossos projetos.”

### **O laudo confeccionado pelo engenheiro responsável assevera:**

“Após visita in loco no dia 06/01/23, foi constatado que o imóvel se encontra em boas condições de uso e higiene, estando apto para uso.

O valor do aluguel informado é de R\$ 2.500,00 ( dois mil e quinhentos reais). Tendo como referência a região em que o imóvel está inserido, após pesquisa imobiliária não foi encontrado outro imóvel com porte similar e que seja adequado para o funcionamento de uma escola com os requisitos necessários. Com isso, este laudo é **FAVORÁVEL** a locação do imóvel.”

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei nº. 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação entendeu que se trata de dispensa de licitação, onde o Engenheiro Civil da prefeitura manifestou-se favorável à tratada locação, uma vez que o mesmo possui condições adequadas para atender aos fins propostos.



A compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos deste, foram analisados pelo Engenheiro Civil, Sr. Wallace Murilo L. Valadares, o que se depreende pelo Laudo de Vistoria Cautelar.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos importantes:

- 1) Ofício n.º 01/2023 – Secretaria Municipal de Cultura;
- 2) Termo de Referência;
- 3) Laudo de Vistoria Cautelar, firmado pelo Engenheiro, Sr. Wallace Murilo L. Valadares;
- 4) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- 5) Termo de Autorização para abertura de Processo Administrativo;
- 6) Portaria n.º 115/2022/PMM;
- 7) Termo de Abertura Processo Administrativo;
- 8) Termo de autuação;
- 9) Convocação do responsável do Imóvel e documentos deste;
- 10) Termo de Justificativa;
- 11) Despacho a Assessoria Jurídica;
- 12) Minuta do Contrato.

É o relatório. Passo a opinar.

## 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 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.

A autoridade competente lavrou sua justificativa, já mencionada em tópico anterior, excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos do 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, 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, 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:

[...]

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:



"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 às necessidades da administração pública, restou verificado em laudo de vistoria que "o presente imóvel se encontra em boas condições de uso, higiene e habitualidade, estando APTO para os devidos fins", bem como o "valor de mercado encontra-se adequado ao valor cobrado".

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 deve providenciar, na justificativa apresentada para locação do imóvel, informações que atestem que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.



No que tange à minuta do contrato apresentado para análise, vislumbra-se que está dividida em 12 cláusulas, com todas elencando subitens. Dentre as exigências da legislação aplicável, entendo que estão satisfeitos os requisitos apresentados pelo art. 55, da Lei n.º 8.666/93, diploma elegido para reger a presente contratação, vez que estão presentes.

Desta forma, avalio que a minuta do contrato apresentado para exame apresenta todas as cláusulas exigidas pelo dispositivo legal da Lei n.º 8.666/93.

Além disto, recomenda-se a adequada numeração das folhas que compõe todo o processo licitatório.

### 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 e no pressuposto de ser impossível aguardar a realização de procedimento licitatório sem causar prejuízo à prestação dos serviços públicos envolvidos, esta assessoria jurídica emite parecer meramente opinativo em relação a contratação direta requerida com a devida aplicação do permissivo de dispensabilidade contido no inciso X, do art. 24, da Lei n.º 8.666/93, que visa a celebração de contrato de locação.

Quanto à minuta do contrato, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie. (art. 55, Lei n.º 8.666/93).

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 n.º 8.666/93.

Salvo melhor juízo, é o parecer que submeto à apreciação superior.

Maracanã (PA), em 13 de janeiro de 2023.

**FELIPE DE LIMA RODRIGUES GOMES**

Assessoria Jurídica  
OAB/PA n.º 21.472