



PARECER JURÍDICO Nº 017.0801/2021

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2021/01.08.0016 SEMED – DL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2021/01.04.018- SEMED-PMM

ÓRGÃO INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO- SEMED

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 Permanente de Licitação, solicitou dessa Assessoria Jurídica a emissão de parecer a respeito da legalidade do procedimento, ocasião em que encaminha para análise a minuta contratual, referente a celebração de contrato de locação do imóvel localizado à **Travessa Bom Pastor, nº 08, Bairro Canaã, Km 18, CEP: 67.200-000 para abrigar as instalações da Escola Municipal de Educação Infantil e Fundamental Deus Seja Louvado, atendendo as necessidades precípuas da Secretaria Municipal de Educação,** conforme especificações contidas no correspondente processo.

Recebemos o procedimento de dispensa de licitação de nº **2021/01.08.0016**, para locação de imóvel supracitado, sendo necessário parecer acerca da legalidade.

Inicialmente cumpre salientar que os Pareceres Jurídicos são ato pelo qual os órgãos consultivos da Administração emitem opiniões sobre assuntos



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



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 a justificativa para locação do imóvel através de memorando nos seguintes termos: **"[...] Visando a garantia de uma educação de qualidade aos alunos da Rede Municipal de Ensino e em razão da Secretaria Municipal da Educação de Marituba/PA não possuir imóveis suficientes com a estrutura e dimensões adequadas para a prestação dos serviços educacionais aos alunos dessa região é que se faz necessária a referida locação. [...]"**.

Quanto à documentação ora apresentada verifica-se a inexistência de comprovação de regularidade fiscal referente ao imóvel. Ocasão em que se faz de extrema importância o aporte da documentação mencionada para que seja apontada a regularidade do ato administrativo. Na ocasião verificada a comprovação de propriedade do referido imóvel atribuída a Sra. MARIA CECÍLIA SILVA PIRES.

Na mesma ocasião foi informado através de laudo de vistoria realizado pela Engenheira Márcia Cristina Freitas da Câmara, datado em 08/01/2021 que o imóvel está apto para locação, assim como consta que o valor de aluguel do imóvel está de acordo com o preço de mercado utilizado no município.

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, ocasião em que autuou o referido processo.

Quanto à compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos do imóvel foram analisados pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano de Marituba/PA, o que se depreende pelo laudo de vistoria retro mencionado.



Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

- 1) Memorando no qual é solicitado a locação do imóvel com as devidas justificativas;
- 2) Proposta de locação;
- 3) Documento comprobatório de propriedade;
- 4) Documentos pessoais e conta bancária da proprietária;
- 5) Documento solicitando elaboração de laudo de vistoria técnica referente ao imóvel;
- 6) Laudo de vistoria;
- 7) Indicação de dotação orçamentária;
- 8) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- 9) Autorização para contratação;
- 10) Autuação;
- 11) 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 MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



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.

Em relação à documentação colacionada aos autos referente ao imóvel, objeto da locação, vale mencionar que, em caso de deficiência, a Procuradoria Municipal, em parecer jurídico nº 007/2021 datado em 05 de janeiro de 2021 manifestou-se de maneira robusta, nos seguintes termos:

“É de bom alvitre esclarecer que tal situação se arrasta há anos, uma vez a questão fundiária no município de Marituba é uma problemática desde o início de sua fundação, em meados dos anos 1990.

[...]

Nesta senda, na ausência de registro em cartório competente, a pretensa locação deve ater-se à forma mais cristalina e subsidiária de documentos possível para que o ato específico não incorra em irregularidade e macule o contrato entre o ente público e o particular.

Importante observar que a necessidade da SEMED em alugar imóveis se impõe no intuito de suprir a ausência de estrutura mínima para garantir um dos direitos básicos esculpidos na Constituição Federal, que é o direito à educação. De outro modo, não seria razoável, por manifesto desequilíbrio na relação custo-benefício obrigar a administração em alugar imóveis fora de sua circunscrição, para cumprimento de dispositivo legal, ou gerar prejuízo incomensuráveis à classe estudantil por inércia de buscar solução de boa-fé diante a situação peculiar do município.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



Ante o exposto, esta Procuradoria se manifesta pela excepcionalidade da situação, em concreto, pela possibilidade da locação de imóveis sem registro no cartório competente, DESDE QUE COMPROVADA DE FORMA ROBUSTA, MANSA, ANTIGA, PACÍFICA, DE BOA-FÉ, QUE O IMÓVEL ESTÁ REGULAR COM O FISCO MUNICIPAL (MORMENTE, O IPTU), além de COMPROVAR estarem preenchidos os demais requisitos inerentes a locação de imóveis pela administração pública. [...]"

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, delimitou 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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



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:

[...]

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."

Pelo exposto, atestado pela justificativa constante no memorando já mencionado que o imóvel possui o espaço necessário para atendimento dos objetivos da Secretaria Municipal de Educação, 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 o laudo de vistoria referente ao imóvel, objeto do contrato, entende-se que existe a possibilidade jurídica para celebração do contrato de locação, desde que



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



sanada a insuficiência documental retro mencionado quando da inexistência de comprovação de regularidade fiscal, com base nos ditames legais.

É de suma importância mencionar que o imóvel, objeto do contrato é para funcionamento de Escola pertencente à rede pública do município de Marituba, com estrutura apta para abrigar suas instalações, conforme laudo de vistoria, o que consubstancia um dos princípios norteadores da Administração Pública, qual seja: Princípio da Supremacia do interesse Público. O qual robustece a continuidade dos serviços essenciais inerentes à municipalidade, na medida em que garante um dos direitos básicos previstos Constitucionalmente, qual seja: Educação.

Em corroboração às elucidações acima mencionadas, 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 uma 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

Handwritten signature



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



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 para locação do imóvel que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.

III- DA 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 a escolha de outro imóvel sem causar prejuízo à prestação dos serviços públicos envolvidos, conforme relatado, OPINO pelo prosseguimento do feito, desde que sanada a insuficiência documental retro mencionado aportando aos autos comprovação de regularidade fiscal referente ao imóvel, com base nos ditames legais.

Após isso que seja dado prosseguimento ao 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 MARITUBA/PA, através da Secretaria Municipal de Educação, nesse ato representada pela Secretária Municipal de Educação e Sra. MARIA CECÍLIA SILVA PIRES** desde que cumpridas as recomendações desta Assessoria Jurídica.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



Quanto à minuta do contrato, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie.

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.

Marituba – PA, 08 de janeiro de 2021.


Izabelle Fernandes da Costa Maciel
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA 21.124