



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

PARECER JURÍDICO 221/2021 – LICITAÇÃO

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 7/2021- 024

REQUERENTE: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO/SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO;

EMENTA: PARECER JURÍDICO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SEDE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NOVO REPARTIMENTO. ANÁLISE JURÍDICA. PROCEDÊNCIA PARA ATOS ULTERIORES.

1 – RELATÓRIO

Versam os autos sobre dispensa de licitação pra locação de imóvel destinado a instalação e funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Educação do município de Novo Repartimento/PA.

Assim, ao analisar os autos, vislumbra-se a existência dos seguintes documentos:

1. Solicitação de dispensa e justificativa para dispensa de licitação;
2. Projeto básico;
3. Proposta de preço;
4. Laudo de avaliação de imóvel;
5. Solicitação de despesa;
6. Abertura de licitação;
7. Instauração de processo administrativo;
8. Pedido de dotação orçamentária;
9. Despacho de existência de crédito orçamentário;
10. Declaração de dotação orçamentária;
11. Portaria de constituição da CPL;
12. Autuação;
13. Minuta do contrato;
14. Documentação do locador;
15. Resumo de propostas vencedoras;
16. Abertura do processo administrativo de dispensa;
17. Despacho encaminhando para análise e parecer.

É o relatório, passamos ao mérito.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

2 – DA ANÁLISE JURÍDICA DO PROCESSO

2.1. Da possibilidade de dispensa de licitação

A Constituição Federal de 1998 estabelece em seu artigo 37, *caput*, que a Administração Pública norteia-se por meio dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, tornando-se obrigatórios e irrevogáveis para todos os atos e procedimentos praticados.

Nesse sentido, a licitação, estabelecida pelo artigo 37, inciso XXI da CF e regulada pela Lei 8.666/93, por ser um procedimento administrativo obrigatório para obras, serviços, compras, alienações e locações no âmbito dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, também se sujeita aos princípios da Administração Pública.

Contudo, a própria Carta Magna, em seu artigo 37, inciso XXI, estabelece que a obrigatoriedade de procedimento licitatório não se sujeitará aos casos especificados na legislação, como, por exemplo, a dispensa, prevista no artigo 24 da Lei 8.666/93, sendo possível a contratação direta, desde que realizado procedimento administrativo para garantir a prevalência dos princípios norteadores da Administração Pública.

Nesse sentido, segundo o doutrinador Alexandre Mazza (2021) “os casos de dispensa envolvem situações em que é possível em que a competição é possível, mas sua realização pode não ser para a Administração conveniente e oportuna, à luz do interesse público”. Nesse sentido, extrai-se da Lei supracitada que, desde que respeitados os princípios norteadores da Licitação, a contratação nessa hipótese é um ato discricionário da Administração.

Pois bem, no caso em questão, a dispensa de licitação possui embasamento legal no artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93, ao qual determina que é dispensável o certame para locação de imóveis que visem o atendimento das finalidades precípuas da Administração. Vejamos:

Art. 24. É dispensável a licitação:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

(...) 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;

Portanto, verifica-se que existe previsão legal para a dispensa de licitação no caso de locação de imóveis, razão pela qual passaremos, a seguir, a discorrer se foram adotados os procedimentos e atendidos os requisitos necessários para a instrução da dispensa de licitação.

2.2. Dos requisitos para locação de imóveis pelo poder público via dispensa de licitação

Segundo Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (do aluguel) com os parâmetros de mercado.” Grifou-se.

No caso em questão, observa-se que há necessidade para a locação do imóvel, isto porque com o início da gestão, fez-se imprescindível a locação de um prédio maior para instalação e funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Educação do município de Novo Repartimento/PA.

Outrossim, constata-se a existência de laudo emitido pelo Engenheiro Civil do Município, profissional competente, atestando a sanidade física do imóvel e a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel (Laudo de



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

Avaliação do Imóvel), de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local.

Ademais, importante salientar que, por exigência dos artigos 7º, § 2º, inc. II e 40, § 2º, inc. II, da Lei nº. 8.666/93, antes de realizar procedimento licitatório ou compra direta faz-se necessário apurar o valor, por meio de cotações de preços. Contudo, por disposição expressa da parte final do artigo 24, inciso X, da Lei nº. 8.666/24, **no caso de locação de imóveis** a avaliação prévia supre a cotação prévia de preços, vejamos:

Art. 24. (...) 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; (...)**. Grifo nosso.

Inclusive, ao analisar determinado processo de dispensa de licitação, o Tribunal de Contas dos Municípios do Estado da Bahia se manifestou nos seguintes termos:

“Reputamos desnecessária esta formalidade. Consoante demonstrado no tópico anterior, a adequação do preço atribuído ao aluguel fundamentado na dispensa de licitação prevista no art. 24, X da Lei n.º 8.666/93 com os preços dos aluguéis praticados no mercado, é objeto de disciplina própria definida no texto daquele próprio permissivo, consistente na sua prova ‘segundo avaliação prévia’.

Desta sorte, nos parece despicienda a adoção de cotação prévia de preços, conquanto a prova da adequação do valor do aluguel com os preços de mercado foi produzida mediante laudo de avaliação, atendendo à formalidade exigida pela parte final do art. 24, X”. (Processo TCM nº 72607-14, Prefeitura Municipal de Prado, Relator: Cons. Fernando Vita).

Lado outro, importante mencionar que, ao analisar os autos, percebe-se que a escritura pública do imóvel objeto da locação (fls. 0049/0053) encontra-se em nome Hernandes Freitas Vaz, mas o locatário do imóvel nos autos é a pessoa jurídica F.I.F VAZ EIRELI, representada por Francisca Irene Freitas Vaz. Assim, para suprir a lacuna, o proprietário do imóvel outorgou poderes de locação à Sra. Francisca Irene Freitas Vaz, por meio de instrumento particular de procuração, com firma reconhecida.

Nesse sentido, vislumbra-se que a escritura pública é o documento hábil a provar a propriedade do imóvel e instruir o processo de dispensa de licitação, de modo que pessoa



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

diversa do proprietário somente poderia realizar a locação e firmar contrato com a administração pública mediante outorga de poderes específicos para tanto.

No presente caso, temos que o instrumento particular de procuração, com firma reconhecida, por mais que seja uma prova juridicamente válida nas relações particulares, não é suficiente a instruir o processo de dispensa de licitação, eis que trata-se de interesse público. Logo, para contratar com a administração pública faz-se necessário a juntada de procuração pública com poderes especiais para locação, constando como outorgada a pessoa jurídica F.I.F VAZ EIRELI, representada por Francisca Irene Freitas Vaz.

Portanto, uma vez cumpridas as exigências supramencionadas, o imóvel situado à Rua Arara, quadra 26, lotes 01 e 02, 1º piso, bairro Uirapuru, Novo Repartimento/PA poderá ser locado para instalação e funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Educação do município de Novo Repartimento/PA.

3 – CONCLUSÃO

Diante do exposto, evidenciamos que a CPL procedeu em todos os requisitos legais para locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Educação, por meio da dispensa de licitação, com absoluta submissão aos princípios estabelecidos na Constituição Federal e na Lei nº. 8.666/93. Por esta razão, esta Procuradoria **OPINA** por sua homologação e pela ratificação dos atos praticados, com a assinatura do Contrato e suas posteriores execuções, atendendo as seguintes recomendações:

- **RECOMENDA-SE** a juntada de **procuração pública** com poderes especiais para locação constando como outorgada a pessoa jurídica F.I.F VAZ EIRELI, representada por Francisca Irene Freitas Vaz.
- **RECOMENDA-SE** a juntada de Certidão Negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

- **RECOMENDA-SE** a remessa dos autos ao Controle Interno para que seja dado parecer;

É o parecer.

Salvo melhor entendimento de superior hierárquico.

Novo Repartimento/PA, 02 de agosto de 2021.

GEOVAM NATAL LIMA RAMOS

Procurador Geral do Município

Portaria nº 1.266/2021-GP

OAB/PA 11.764