



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



PARECER JURÍDICO

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

Objeto: Locação do imóvel localizado na Rua C, n° 593, Bairro Cidade Nova, para funcionamento da Ouvidoria Municipal de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessado: A própria Administração.

1 - DO OBJETO DO PRESENTE PARECER

O Chefe do Gabinete - GABIN solicitou a celebração de contrato de locação do imóvel localizado na Rua do C, n° 593, Bairro Cidade Nova, para funcionamento da Ouvidoria Municipal, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, tendo em vista que a Administração Pública Local não possui instalações suficientes e adequadas para esta finalidade.

Afirma o Chefe de Gabinete - GABIN por meio do Memo. n° 1928/2021 (fls. 01-02) que "A Prefeitura Municipal de Parauapebas ainda possui poucos prédios e instalações próprias, assim para suprir a necessidade de desempenho das atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativas necessita locar prédios e instalações de propriedades particulares. No caso a Ouvidoria Municipal de Parauapebas existe a necessidade de locar um imóvel para funcionamento de sua sede administrativa. Pelo que se sugere presente à hipótese de licitação dispensável fixada no art. 24, X, Lei n° 8.666/93. Considerando Também as exigências para a realização de atendimento eficiente proporcionando conforto e comodidade à população conforme o que rege as Leis de Transparências e acesso à informação (Lei 12.527) e a Lei de Defesa dos usuários Públicos (Lei 13.460)."

Quanto à justificativa para escolha do imóvel, vejamos:

O imóvel descrito acima é escolhido por sua localização, dimensão, edificação e destinação fazem do mesmo o mais adequado ao desempenho da OUVIDORIA MUNICIPAL, e atende todos os requisitos necessários para funcionamento do mesmo, acolhendo de forma agradável os funcionários e ao Público que necessitam dos serviços ofertados aos cidadãos. Verificamos que este imóvel atende as necessidades OUVIDORIA/Gabinete do Prefeito.

No MEMO n° 0140/2021 da Ouvidoria assinado pela Sra. Raiany Rodrigues de Souza Dec. n° 124/2021, justificou a contratação do imóvel, *in verbis*:

Solicitamos a Vossa Senhoria aprovação para locação do imóvel sito à: Rua C, n° 593, Bairro Cidade Nova (Prédio onde funciona o DRC) Parauapebas-Pa. O imóvel desta proposta é um prédio, medindo uma área total de (270)m². O referido contrato terá prazo de 12 meses, com aluguel mensal de R\$ 3500,00 e reajuste anual na forma da lei. A casa é composta de 5



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPÉBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



quartos, sendo 1 suíte, banheiro social cozinha, garagem, sala de estar, antessala, e área coberto aos fundos. Tal imóvel está adequado aos padrões exigidos e possui condições físicas ideais para exercício das atividades desenvolvidas por esta secretária, dessa maneira, suprirá as necessidades deste setor. Considerando que as atividades que esta Ouvidoria exerce exigem maior espaço para o bom atendimento ao público, solciito deferimento no pedido.

E mais

Considerando o espaço de atendimento e localização atual do Prédio onde funconam os serviços desta Ouvidoria (Rodovia Faruk Salmen, s/n, Prédio da Feira do Produtor, Novo Horizonte) e, que tal espaço é reduzido para a realização das atividades desse setor; Considerando também as exigências para a realização de atendimento eficiente proporcionando conforto e comodidade à população conforme o que rege as Lei de Transparência e Acesso à Informação (Lei 12.527), e a Lei de Defesa dos Usuários Públicos (Lei 13.460). Manifestamos o interesse em realizar locação de imóvel localizado na Rua C, nº 593, Bairro Cidade Nova (Prédio onde funcionava o DRC) Parauapebas-Pa. Ressaltamos que apenas o referido imóvel apresenta as condições ideais (sic) para a realização das atividades, pois a localização é acessível aos cidadãos dos mais diversos bairros, ademais as características físicas em que o imóvel se encontra estão adequados aos padrões exigidos. (grifos nossos).

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 a proposta apresentou-se vantajosa e viável comprovada pela avaliação mercadológica imobiliária juntada aos autos, manifestando-se favorável à tratada locação (fls. 90-91).

Aos autos foram juntados também: 1) Memo. n.º 1928/2021 -GABIN e MEMO n.º 0140/20221 e justificativa para locação da Ouvidoria (fls. 01-04); 2) Memo. n.º 0048/2021 e MEMO N.º 0049/2021 solicitando vistoria (fls. 05-06); 3) MEMO n.º 0514/2021 SEMOB e Relatório Técnico de Vistoria (fls. 07-36); 4) MEMO n.º 2021.02.19/0000022.004730-610850 SEMAD para CTRH solicitando vistoria técnica para laudo de combate a incêndio e o respectivo relatório (fls. 37-40); 5) MEMO n.º 0089/2021, MEMO n.º 202.03.03/0000049.004730-237850 e relaório técnico do DESSO (fls. 41-43); 6) MEMO n.º 0090/2021 - OUVIDORIA para SEMOB solciitando reanálise e resposta da SEMOB por meio do MEMO n.º 0929/2021 SEMOB para Ouvidoria, bem como o Laudo de Vistoria (fls. 44-59) ; 7) laudo de avaliação mercadológica (fls. 59-62) 8) Título do Imóvel e documento pessoal da proprietária (fls. 63-64); 9) Ofício n.º 0003/2021 para a proprietária do imóvel e a devida resposta (fl. 65-66); 10) Ofício n.º 0013/2021 Para Sra. Silvana, o qual pede a redução do valor da proposta e a devida respota (fls. 67-68) 11) Certidões de Regularidade fiscal, judicial e declarações (fls. 69-82) 12) MEMO n.º 0351/2021 - / MEMO 519/2021-SEFAZ e Indicação de Dotação Orçamentária (fls. 83-85) 13) declaração de adequação orçamentária (fl. 86); 14) Autorização (fl. 87); 14) decreto de designação da Comissão Permanente de Licitação (fl. 88); 15) Autuação (fl. 89); 16) Manifestação da CLC e Minuta do contrato (fls. 90-98); 17) Parecer da Controladoria Municipal de Parauapebas (fls. 99-108).

Frise-se que a análise quanto ao preço, bem como a 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.º 4.293/2005, que emitiu Parecer Controle Interno, opinando pela continuidade do procedimento (fls. 99-108).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Sendo esta a síntese do essencial, passa-se ao mérito.



2 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

De início, cumpre destacar o caráter estritamente jurídico do presente opinativo, nos termos do art. 38, parágrafo único, da Lei 8.666/93, ou seja, a análise cingir-se-á à adequação jurídico-formal do procedimento licitatório em apreço aos ditames da legislação correlata.

Assim, considerações de índole técnica, como a escolha de produtos, serviços, projetos, avaliação de preços, avaliação de quantitativos, justificativa da contratação, bem como quaisquer juízos de conveniência e oportunidade envolvidos na contratação, por consistirem no próprio mérito administrativo, são de inteira e exclusiva responsabilidade do órgão consulente e, mais de perto, dos setores técnicos que lhe prestaram auxílio, não cabendo a este departamento atuar em substituição às suas doutas atribuições.

3 - DA ANÁLISE JURÍDICA

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.

Pois bem. É fundamental 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”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPÉBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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."

E para tanto, a dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, 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, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Por isso, entende a doutrina² que:

"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).

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.

³ *Obra Citada*. pag. 240.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPÉBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



E tendo sido atestado pela GABIN 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 demonstrado com a juntada do Laudo de Avaliação Mercadológica (fl. 59-62), bem como a manifestação do Controle Interno, entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pelo Chefe do Gabinete do Executivo – GABIN e pela própria Comissão Permanente de Licitação, seja pelas previsões normativas e doutrinárias aqui colacionadas.

Partindo desses fundamentos, com fito de comprovar a vantajosidade, a Controladoria Geral do Município aduz, *in verbis*:

Quanto ao valor proposto pela proprietária do imóvel (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado) para locação com a finalidade de atender as necessidades da Administração Pública Municipal, a Secretaria anexou avaliações prévias por meio dos Laudos de Avaliação e Preço de Mercado apresentados pelas corretoras Maria Irislei de Paula Andrade (CRECI Nº 6868), Alzenira Alves Cardoso (CRECI Nº 6551) e Simone Barcelos de Oliveira (CRECI), obtendo como resultado das avaliações, os respectivos valores para locação mensal de R\$ 3.650,00; R\$ 3.700,00 e R\$ 4.000,00 com intuito de comprovar que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado.

Neste diapasão, 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

Importante esclarecer que o presente parecer é de caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do Gestor Municipal, o qual deverá seguir os parâmetros constitucionais de legalidade, transparência, proporcionalidade, finalidade e razoabilidade.

Por derradeiro, quanto ao procedimento propriamente dito, cabe ressaltarmos, ainda, a necessidade da decisão de se processar a presente contratação direta, bem como as

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

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).



4 - DAS RECOMENDAÇÕES

Recomenda-se que seja juntado nos autos a Certidão Negativa de Débitos Imobiliários.

Por fim, para melhor instruir esse procedimento, recomenda-se **que** seja confirmada a autenticidade das certidões juntadas aos autos, e que seja conferido com original o documento às fls. 76-77, bem como todos os documentnos em cópia simples, **que** sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tenham o prazo de validade expirado.

5 - 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 (locatária) e a Sra. Silvana de Oliveira Sartorio (locador), **desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.**

Assim, é o parecer que submetemos à consideração de Vossa Excelência, S.M.J.

Parauapebas/PA, 14 de maio de 2021.


ELIEL MIRANDA FERREIRA
Assessor Jurídico de Procurador
Dec. 031/2020


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