

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: Dispensa de Licitação n° 7/2017-002 SEMAS.

Objeto: Locação do imóvel, localizado na Rua Santa Maria, Quadra 07, Lote 09, Bairro Cidade Jardim América, deste Município de Parauapebas, Estado do Pará, para atender como Centro de Referência de Assistência Social - CRAS DA PAZ.

Assunto: Parecer Conclusivo.

Interessado: A própria Administração.

A SEMAS solicitou a celebração de contrato de locação do imóvel, localizado na Rua Santa Maria, Quadra 07, Lote 09, Bairro Cidade Jardim América, deste Município de Parauapebas, Estado do Pará, para atender como Centro de Referência de Assistência Social - CRAS DA PAZ, tendo em vista que a Administração Pública Local não possui instalações suficientes e adequadas para esta finalidade.

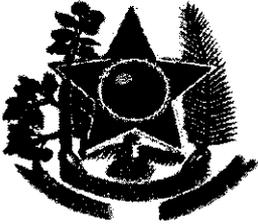
Inicialmente, cumpre observar que o exame dos presentes autos restringe-se aos aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente municiou-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação ao interesse público, tendo observado todos os requisitos legalmente impostos.

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.

Afirma a SEMAS que *"a locação pretendida se dará para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social - CRAS DA PAZ; a escolha do imóvel pedido constitui um conjunto de iniciativas que tem como objetivo atender os usuários do Bairro da Paz, Guanabara, Jardim América I e II, Caetanópolis, Residencial Bela Vista, Morada Nova, São Lucas I e II, Parque das Nações I e II; outro fator importante para a escolha do imóvel ora informado se fez primeiro pela localização do imóvel, pois o mesmo encontra-se localizado próximo a todos os bairros aqui citados que serão atendidos pelo programa, e o imóvel também tem a facilidade de locomoção, pois o mesmo é situado próximo às paradas em que transitam as vans de transporte público, facilitando assim o acesso e o atendimento aos usuários que precisam dos serviços sociais que são ofertados ali e também pelo fato de ser o único imóvel que apresenta características que atendam os interesses da administração"*.

Cabe ressaltar que a avaliação do preço da locação, bem como da indicação orçamentária, coube à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPÉBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005, conforme Parecer Controle Interno de fls. 152-157.

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 o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável à tratada locação.

Aos autos foram juntados: 1) memorando externo nº 035/2017 solicitando a locação (fls. 01-03); 2) laudo de vistoria (fls. 04-07); 3) proposta de locação de imóvel (fl. 08); 4) avaliação do imóvel (fl. 09); 5) indicação do objeto e do recurso (fl. 10); 6) declaração de adequação orçamentária e financeira (fl. 11); 7) autorização (fl. 12); 7) ato de designação da Comissão Permanente de Licitação (fl. 13); 9) autuação (fl. 14); 10) documentos pessoais da locadora e seu cônjuge (fls. 15-16); 11) certidão de casamento da locadora (fl. 17); 12) contrato particular de compromisso de permuta (fl. 18); 13) procuração (fl. 19); 14) certidões de regularidade fiscal e trabalhista (fls. 20-25); 15) consulta integrada de IPTU (fl. 26); 16) consultas de fatura da CELPA (fls. 27-29); 17) certidão nada consta do SAAEP; 18) parecer do controle interno (fls. 39-43).

É o Relatório.

DA ANÁLISE JURÍDICA

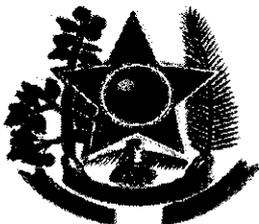
Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram todo o procedimento, passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos do presente processo licitatório.

Inicialmente, mister 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 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPÉBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



as exigências de qualificação técnica e 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:

...omissos

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preterpuzas 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:

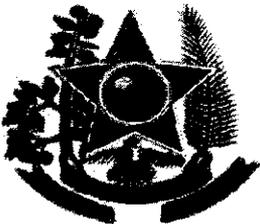
“Trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competição. Nesse caso, se tão-somente um imóvel é que atende às necessidades, não haverá licitação, 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*:

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



"...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).

E tendo a Comissão Permanente de Licitação entendido que se trata de dispensa de licitação, e a Controladoria Geral do Município que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, o que ficou comprovado com a juntada do Lauda de Avaliação de Preço de Mercado de Aluguel emitido pela empresa Rocha Empreendimentos Imobiliários (CRECI: J-479 - fls. 09), entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido.

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."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

Por derradeiro, 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 importante enfatizar 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.

A locadora Maria Nilceia Moreira declara que não é empregadora, não possui nenhum vínculo empregatício, bem como não possui cadastro específico do INSS (fl. 21), contudo, ressalta-se que caso a locadora tenha cadastro referente ao FGTS deve ser anexado aos autos o certificado de regularidade do FGTS.

Recomenda-se que seja anexada a Carteira de Identidade da procuradora Lucineia Mendes Silva, conforme procuração de fls. 19.

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



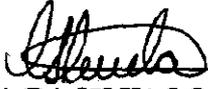
Recomenda-se a juntada da certidão negativa de débitos municipais, visto que a certidão de fls. 23 está vencida desde 19/05/2017.

Recomenda-se que seja anexada a certidão "nada consta" da CELPA, bem como nova certidão "nada consta" do SAAEP (vencida desde 10 de maio de 2017).

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 Maria Niceia Moreira (locadora), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

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

Parauapebas/PA, 31 de Maio de 2017.


CÂNDIDA DA SILVA LOPES NETA
Assessora Jurídica de Procurador
OAB/MA nº 10.091
Dec. 752/2017


CLÁUDIO GONÇALVES MORAES
Procurador Geral do Município
OAB/PA 17.743
Dec. 001/2017