



PARECER JURÍDICO

Dispensa de Licita o n.º 7/2022-131201
Processo Administrativo n.º 02411001/22/
Outros Interessados: PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU;

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITA O. LOCA O DE IMÓVEL. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. ANÁLISE DA MINUTA DO CONTRATO.

1. RELATÓRIO

A Comissão de Licita o 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 a celebra o de contrato de **loca o de 01(um) imóvel destinado a atender as necessidades da Prefeitura Municipal de Dom Eliseu, para ser utilizada como Agência Distrital, localizado na Rua Manoel Augusto Miguel n.º 63, Bairro Pombal – Distrito Bela Vista, neste Município, pelo período de 12 (doze) meses, com vigência de 01/01/2023   31/12/2023.** Conforme especifica es contidas no correspondente processo.

Recebemos o procedimento de dispensa de licita o para loca o de imóvel supracitado, sendo necessário parecer acerca da legalidade.

Inicialmente, cumpre salientar que os Pareceres Jurídicos são atos pelo qual os órgãos consultivos da Administra o emitem opiniões sobre assuntos técnicos de sua competência, de tal forma que os pareceres visam elucidar, informar ou sugerir providências administrativas nos atos da Administra o.

Nesse diapasão   que foi apresentada a solicita o para loca o do imóvel (Memorando n.º 237/2022), da Secretaria Municipal de Administra o, do dia 24 de novembro de 2022, juntamente com o termo de referência.

O Departamento de Engenharia apresentou anexado ao despacho datado do dia 30 de novembro de 2022, o Parecer técnico de Avalia o.

O Departamento de Contabilidade informou através de despacho datado do dia 02 de dezembro de 2022 a previsão de dota o orçamentária, colacionada a seguir:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



Dota o Orçamentária:
Exercício 2023;
Unidade Gestora: Prefeitura Municipal de Dom Eliseu
0208 – Secretaria Municipal de Adm. e Planej. am.
Classifica o econ mica: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física;
Subelemento: 3.3.90.36.15 – Loca o es de imóveis

O Prefeito, Sr. Gersilon Silva da Gama, assinou o termo de autoriza o no dia 07 de dezembro de 2022, conforme acostado aos autos.

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

Da justificativa:

A Prefeitura Municipal de Dom Eliseu pretende locar, por dispensa de licita o, um imóvel destinado a Agência Distrital, situado   rua Manoel Augusto Miguel, n  63 – Bairro Pombal – Distrito de Bela Vista – Dom Eliseu – PA, considerando a necessidade de imóvel para atender as necessidades da secretaria de Administra o.

Considerando que o imóvel a ser locado   ideal e suficiente para atender as demandas dos servidores e m cipes, sendo suas estruturas ideais, devido às suas características de projeto, com c modos de m dias áreas, boa estrutura o e espaço físico atendendo, portanto, as finalidades precípuas da Administra o, além da economicidade de preço.

Vimos por meio deste, solicitar a loca o de Imóvel localizado na rua Manoel Augusto Miguel, n 63, Bairro Pombal – Distrito Bela Vista – Dom Eliseu-PA, da proprietária DEYB ANNI SANTOS CAMPOS BATISTA, CPF: 602.064.233-06, no valor de R\$ 2.000,00 (Dois mil reais) mensal, destinado a Instala o da Agência Distrital, pelo período de 12 (doze) meses. Segue anexo termo de referência e carta proposta.

O laudo confeccionado pela engenheira responsável assevera:



Conclusão: Conclui-se que o imóvel, encontra-se em boas condi o es de uso, conforme relatório fotográfico.

Declaramos que o imóvel descrito em conformidade com LAUDO acima e fotos em anexadas, atende as condi o es abaixo:

- I. Não está localizado em área de risco;
- II. Não está localizada em áreas de Prote o es Ambiental, várzeas ou áreas de preserva o permanente (APP);
- III. Apresenta condi o es mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
- IV. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para constru o;
- V. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupa o do solo vigente;
- VI. Não se trata de ÁREA PÚBLICA;

End.: Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 02
Centro – Dom Eliseu - PA
CEP: 68.633-000



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



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 se encontra abaixo com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável à tratada locação.

A compatibilidade e o preço proposto do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos deste, foram analisados pela Engenheira Civil Ana Paula de Souza Campos, inscrita no CREA n.º 939105/PA, o que se depreende pelo laudo de Avaliação Locatícia.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos importantes:

- 1) Memorando n.º 237/2022-ADM;
- 2) Termo de Referência;
- 3) Termo de Abertura, Autuação e Remessa;
- 4) Parecer Técnico de Vistoria;
- 5) Laudo de Avaliação Locatícia;
- 6) Dotação Orçamentária;
- 7) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- 8) Termo de Autorização de abertura de Licitação;
- 9) Cópia da Portaria da CPL;
- 10) Despacho a Assessoria Jurídica;
- 11) 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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



reforço, na hipótese de ela se revelar insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a não deixar margem para eventuais questionamentos.

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, exhaustivamente, 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 as necessidades da administração pública, restou verificado em Parecer Técnico de Avaliação, no Item nº 06.2.1.6, as condições do imóvel vistoriado, expondo a situação



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



em que encontra-se o bem. **Conclui-se que o imóvel, encontra-se em boas condições de uso, conforme relatório fotográfico**, para melhor esclarecer o procedimento de dispensa em exame quanto a regularidade da locação, a qual prima pela legalidade dos atos administrativos, assim como pela continuidade do serviço público pelo caráter essencial, que consubstancia nessa condição o princípio da Supremacia do Interesse Público, quando do atendimento satisfatório aos munícipes.

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 17 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,



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



diploma elegido para reger a presente contrata o, vez que estão presentes – dentre outros – os dispositivos que regulam.

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 numera o das folhas que compõe todo o processo licitatório.

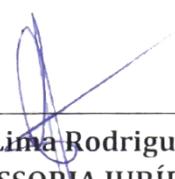
3. CONCLUSÃO

Pelo todo exposto, frisando-se que a análise   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 informa es prestadas, sobretudo a que declara necessidade da loca o, com base nas quais esta análise jurídica foi realizada e no pressuposto de ser impossível aguardar a realiza o de procedimento licitatório sem causar prejuízo   presta o dos serviços públicos envolvidos, opinamos pelo prosseguimento da contrata o direta com a devida aplica o do permissivo de dispensabilidade contido no inciso X, do art. 24, da Lei n.º 8.666/93, que visa a celebra o de contrato de loca o.

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

Destarte, a presente análise, realizada em tese, restringe-se aos aspectos formais de contrata o, sendo de responsabilidade da autoridade competente dar cumprimento ao disposto no art. 26, parágrafo  nico, I, II e III, da Lei n.º 8.666/93.

Salvo melhor juízo,   o parecer que submeto   aprecia o superior.
Dom Eliseu (PA), em 12 de dezembro de 2022.



Felipe de Lima Rodrigues Gomes
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA 21.472