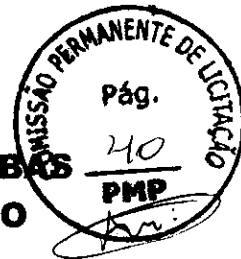


**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



**PARECER JURÍDICO**

**EMENTA:** Dispensa de Licitação n° 7/2013-007 SEMED.

**Objeto:** Locação de imóvel para funcionamento da Extensão da Escola Municipal de Ensino Fundamental "FARUK SALMEN" localizada na Rua São João Batista, n° 395, Quadra 32, Lotes 13 e 15, Bairro Guanabara, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

**Assunto:** Parecer Conclusivo.

**Interessado:** A própria Administração.

A SEMED solicitou a celebração de contrato de locação de imóvel para funcionamento da Extensão da Escola Municipal de Ensino Fundamental "FARUK SALMEN" localizada na Rua São João Batista, n° 395, Quadra 32, Lotes 13 e 15, Bairro Guanabara no Município de Parauapebas, Estado do Pará, tendo em vista que a Administração Pública Local não possui instalações suficientes e adequadas para esta finalidade.

Alega a SEMED que *"o imóvel é prédio de grande porte, recém-construído, que apresenta boa estrutura, adequado para o funcionamento escolar, com salas espaçosas, área coberta para recreação, com instalações propícias para essa demanda estudantil na maioria adolescente"*.

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação entendeu que trata-se 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.

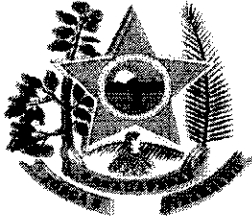
Aos autos foram juntados Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, cópia autenticada da Carteira de Identidade do Sr. José Ildeu de Lima, comprovando a propriedade do imóvel, bem como laudo de vistoria, avaliação do imóvel e a proposta de locação.

É o Relatório.

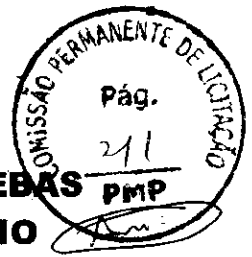
**DA ANÁLISE JURÍDICA**

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, delineou e fixou a licitação como princípio básico a ser observado por toda Administração Pública, *in verbis*:



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



*"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".*

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:*

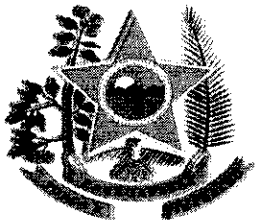
*...omissos*

*X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçpuas 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*<sup>1</sup>:

*"A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público."*

<sup>1</sup> In Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221.



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



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 doutrina<sup>2</sup> 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 Filho<sup>3</sup>, 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).*

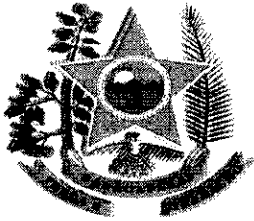
E tendo sido atestado pela SEMED que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento dos objetivos da Administração e desenvolvimento das atividades pertinentes, bem como o entendimento da Comissão Permanente de Licitação de que trata-se de dispensa de licitação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, o que ficou comprovado com a juntada do Laudo de Avaliação de Preço de Mercado de Aluguel (fl. 07 e 08), entendemos que resta evidenciada a possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel não residencial aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela SEMED e pela própria Comissão Permanente de Licitação, seja pelas previsões normativas e doutrinárias aqui colacionadas.

Para tanto, cotejamos os seguintes entendimentos de nossos Tribunais:

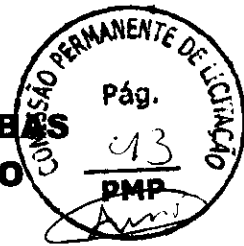
*"Em ação popular, que o contrato de locação celebrado por prefeitura municipal de Santos revelava valor adequado e justificado nos autos, não se caracterizando superfaturamento. Entendeu correta a dispensa de licitação quando a locação de imóvel se destine às*

<sup>2</sup> In Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.

<sup>3</sup> *Obra Citada*. pag. 240.



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



*finalidades essenciais da Administração, condicionadas às necessidades de instalação e locação.”<sup>4</sup>*

*“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.”<sup>5</sup>*

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).

Cumprido observar que a Autoridade Competente, ao justificar a contratação, afirma o seguinte:

*“o imóvel é prédio de grande porte, recém-construído, que apresenta boa estrutura, adequado para o funcionamento escolar, com salas espaçosas, área coberta para recreação, com instalações propícias para essa demanda estudantil na maioria adolescente, o que dispensa a procura por outro espaço, visto não haver em disponibilidade com essas características”;*

*“Neste Município são raros ou inexistentes os imóveis disponíveis numa mesma área com essas características”.  
(Grifamos)*

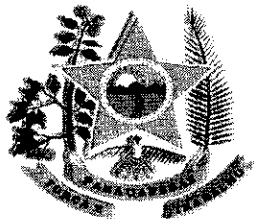
Entretanto, é importante enfatizar que a dispensa de licitação, no presente caso, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Desta forma, as características do imóvel são relevantes, mas deve ser demonstrado, categoricamente, que a Administração não tem outra escolha. Assim, recomenda-se que seja esclarecido pela Autoridade Competente 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.

Ademais, embora o memorando nº 087 (fl. 01) solicita que o contrato tenha início em 10 de fevereiro de 2013, tendo em vista que o processo não foi concluído até a presente data, o contrato deve ser firmado apenas após a conclusão regular do procedimento.

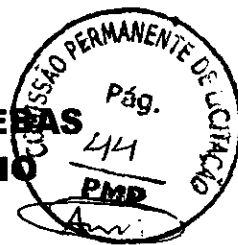
Ressalta-se que o laudo de vistoria (fls. 09 e 10), declara que o imóvel atenderá as necessidades de funcionamento, necessitando de pintura interna e externa, assim,

<sup>4</sup> TJ/SP. Embargos Infringentes nº17.854, 7ª Câmara de Direito Público.

<sup>5</sup> TCU. Processo nº009.118/2002-8.



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



recomenda-se que, antes da assinatura do contrato, seja anexada aos autos documento, devidamente assinado pelo Engenheiro Civil, certificando que houve a conclusão destas adequações, e que o imóvel atende as necessidades de funcionamento.

Recomenda-se ainda que seja anexada aos autos a certidão de regularidade fiscal federal.

*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 o Sr. José Ildeu de Lima (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, 01 de Março de 2013.

**CÂNDIDA DA SILVA LOPES NETA**  
ADVOGADA DO MUNICÍPIO  
OAB/MA 10.091

**MÁRIO DE OLIVEIRA B. MONTEIRO**  
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO