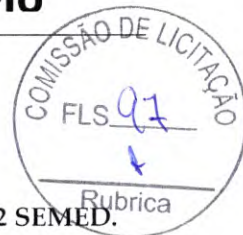




**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

PARECER JURÍDICO



EMENTA: Dispensa de Licitação n° 7/2023-002 SEMED.
Objeto: Locação do imóvel da Rua Domingos Cardoso, Lote 15, Quadra 17, Bairro Casas Populares I, Parauapebas-PA, para funcionamento do Anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental Domingos Cardoso, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.
Assunto: Parecer Conclusivo.
Interessado: A própria Administração.

A SEMED solicitou a celebração de contrato de Locação do imóvel da Rua Domingos Cardoso, Lote 15, Quadra 17, Bairro Casas Populares I, Parauapebas-PA, para funcionamento do Anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental Domingos Cardoso, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

A SEMED apresentou a justificativa para locação do imóvel anexa ao memorando n° 148/2023 - DA/SEMED, ressaltando as características do imóvel e que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração (fls. 04-05):

Solicitamos a locação do imóvel da Rua Domingos Cardoso, Lote 15, Quadra 17, Bairro Casas Populares I, Parauapebas-PA, para funcionamento do ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL DOMINGOS CARDOSO.

A locação desse imóvel se justifica em virtude do recebimento do Memo n° 0156/2022 emitido pela E.M.E.F. Domingos Cardoso, encaminhado pela diretoria pedagógica desta secretaria, conforme documento anexado, solicitando um espaço próximo a escola para ser utilizado como anexo, devido à grande demanda de matrículas, as quais a escola sede e as escolas do entorno não possuem espaço suficiente para atender, principalmente por conta das novas turmas advindas da educação infantil, que conforme o memorando supracitado, essas totalizam cerca de 225 alunos.

Portanto, para que os alunos não sejam prejudicados em seu processo de ensino aprendido, e para que se evite demais transtornos da comunidade com a administração pública, devido à falta da prestação de um serviço essencial, é que se faz necessária a locação deste imóvel.

Trata-se de um prédio de dois pavimentos, construído em alvenaria, com 03 (três) salas no pavimento térreo e mais 03 (três) salas no segundo piso, totalizando 06 (seis) salas, 02 (dois) banheiros, um masculino e um feminino, 01 (um) DML, áreas de circulação, recreação e refeitório, 01 (uma) cozinha com despensa e área de serviço. A edificação possui forro PVC apenas em alguns ambientes (cozinha, refeitório e despensa), para os demais ambientes a própria laje de sustentação do 1°

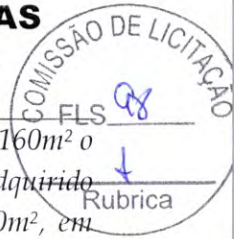
RECEBEMOS

Emitido em 22/05/23 às 15:51 hs
CLC - CENTRAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
Liliana R. Cruz

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



piso, atua como elemento de vedação entre e sala de aula. Área do terreno: 160m² o qual, conforme documentos de compra e venda anexados aos autos, foi adquirido pelo proprietário separadamente, a princípio, adquiriu-se a área de 110m², em seguida, uma área de 10mx5m, totalizando os então 160m², ambos constituem o mesmo endereço supracitado, e são de propriedade do Sr. Eudson Emanuel de Queiroz Figueiredo; Área construída: 362m².

É localizado em região com infraestrutura podendo ser acessado por meio de linhas regulares de transporte público. O proprietário, sr. Eudson Emanuel Queiroz Figueiredo, apresentou a proposta de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a qual, conforme avaliação imobiliária, é compatível ao mercado imobiliário local.

Considerando a urgente demanda de matrículas, as condições do imóvel, o preço compatível ao mercado local, as características que atendem às atividades educacionais, tornam a contratação vantajosa ao município. Além do mais, estes requisitos são indispensáveis ao atendimento escolar, conforme dispõe o Art. 53, V da Lei 8.069/90: Art. 53. A criança e o adolescente têm direito à educação, visando ao pleno desenvolvimento de sua pessoa, preparo para o exercício da cidadania e qualificação para o trabalho, (...), V-acesso à escola pública e gratuita próxima de sua residência.

Ante o exposto, conclui-se ser vantajosa e viável para a administração pública a contratação, enfatizamos que este é o único espaço disponível de imediata disponibilidade com características adequada para o perfeito atendimento ao que se propõe, sua capacidade, localização e benefício, e ainda, se cumpra o acesso à escola pública e gratuita o mais perto possível da residência dos alunos, solicitamos procedimento administrativo, por meio de Dispensa de Licitação nos termos do Art. 24, inciso X da Lei 8.666/93, para atender a devida contratação.

Frise-se que a análise do preço apresentado pelos laudos de avaliação e sua compatibilidade com os valores do mercado imobiliário local e a indicação do objeto e do recurso, coube à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005. Após análise e avaliação, o referido Órgão de Controle Interno deste Município opinou pela continuidade do procedimento, o que denota regularidade às Avaliações Imobiliárias realizadas no imóvel em questão, confirmando, assim, que o preço apresentado na proposta do locador a ser contratado é compatível com a realidade mercadológica, tendo se manifestado favoravelmente no Parecer de fls. 77-87.

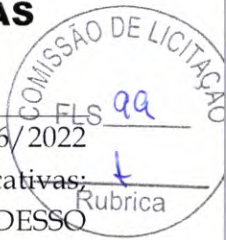
Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação entendeu que se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável à tratada locação (fls. 67-69).

Quanto à compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos do imóvel foram analisados pelo Setor de Infraestrutura da SEMED, o que se depreende pelo laudo de vistoria de fls. 16-17.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos: memorando nº 1851/2023 GABIN, no qual consta a autorização do Comitê de Contingenciamento e Monitoramento de



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



Gastos; memorandos nº 149/2023SEMED, 148/2023 SEMED, 022/2022 SEMED, 0156/2022 SEMED, nos quais consta a solicitada para locação do imóvel com as devidas justificativas; memorando nº 083/2023 SEMED solicitando vistoria ao CTRH-DESSO; resposta do DESSO através do memorando nº 0109/2023; memorando nº 114/2023 SEMED solicitando ao DESSO nova vistoria após as adequações do imóvel; laudo de vistoria do Setor de Infraestrutura da SEMED; memorando nº 0119/2023 CTRH/DESSO encaminhando o novo relatório de inspeção técnica; os ofícios nº 120/2023, 121/2023 e 122/2023 solicitando laudos de avaliação imobiliária; três laudos de avaliação de preço de aluguel; ofício nº 131/2023 solicitando proposta para a locação do imóvel; proposta para locação do imóvel; ofício nº 135/2023 SEMED solicitando a redução do valor da locação e resposta do proprietário ressaltando a impossibilidade de redução do valor do aluguel; ofício nº 139/2023 SEMED solicitando os documentos para instrução do procedimento de dispensa de locação do imóvel em questão; cópia do documento que comprova a propriedade do imóvel; cópias dos documentos pessoais do proprietário do imóvel e suas certidões de regularidade fiscal e trabalhista; declaração de que o proprietário do imóvel não é empregador; declaração que não emprega menor de idade; indi; indicação do objeto e do recurso; declaração de adequação orçamentária e financeira; Autorização para a contratação; Decreto de Designação da Comissão Permanente de Licitação; Autuação do procedimento; manifestação da CPL; Minuta do contrato Administrativo e Parecer Controle Interno.

Após as recomendações do Parecer Controle Interno, foram juntados os documentos de fls. 88-95.

É o Relatório.

DA ANÁLISE JURÍDICA

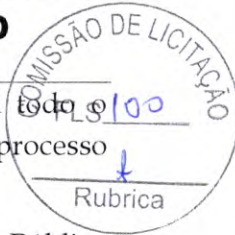
Inicialmente, cumpre observar que o exame dos presentes autos restringe-se aos aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente municiou-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação ao interesse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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram todo o 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 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*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.”

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,

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competição. Nesse caso, se não 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).

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 evidenciado com a juntada dos laudos de Avaliação Imobiliária para Locação (fls. 26-37), entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, tendo em vista as 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 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. 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

³ *Obra Citada*, pag. 240.

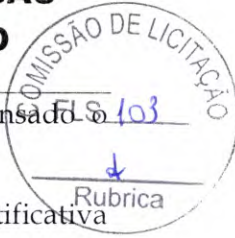
⁴ TJ/SP. Embargos Infringentes nº17.854, 7ª Câmara de Direito Público.

⁵ TCU. Processo nº009.118/2002-8.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
S 102
↓
Rubrica



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



satisfeito através de outro imóvel, pois caso seja possível não poderá ser dispensado o procedimento licitatório.

A fim de cumprir esse requisito, a autoridade competente afirmou na justificativa apresentada para locação do imóvel que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração (fls. 04-05).

Entretanto, para melhor instruir este procedimento, recomenda-se que seja atualizada a certidão negativa de débitos junto ao SAAEP de fls. 51.

Quanto ao contrato de compra e venda do imóvel juntado às fls. 43-46, é importante citar o Parecer Jurídico nº 044/2017 PGM, o qual concluiu que o imóvel lá analisado não poderia ser utilizado para outra finalidade que não fosse a habitacional, e que o presente caso, embora não conste nos autos o título de concessão de outorga do imóvel, assemelha-se ao objeto do referido Parecer Jurídico, tendo em vista que o Bairro Casas Populares 1 é oriundo de programa habitacional.

Por este motivo, recomenda-se que seja averiguado junto a Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, se o imóvel em tela poderia ter sido alienado na data de 02/05/2016. Alertando-se que, caso a alienação tenha sido irregular e o imóvel em questão não tenha cumprido a carência mínima de 10 anos, a presente dispensa de licitação para locação do referido imóvel não poderá ser efetivada.


Por fim, recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos, bem como sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tenham a validade expirada quando da assinatura do contrato.


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, através da SEMED (locatária) e Eudison Emanuel de Queiroz Figueiredo (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, 22 de maio de 2023.


ANE FRANCIELE F. GOMES ATTROT
Assessora Jurídica de Procurador
Dec. 490/2017


CÂNDIDA DA SILVA LOPES NETA
Procuradora Adjunta do Município
Dec. 142/2023