



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

**EMENTA:** Dispensa de Licitação nº 7/2018-003 SEMAD.

**Objeto:** Locação de imóvel localizado na Av. Salvia, nº 40, Quadra 13, Lote 07, Loteamento Esplanada, destinado ao funcionamento do Arquivo Inativo ligado a SEMAD, no Município de Parauapebas, Pará.

**Assunto:** Parecer Conclusivo.

**Interessado:** A própria Administração.

A Secretaria Municipal de Administração - SEMAD, solicitou a celebração de contrato de locação de imóvel localizado na Av. Salvia, nº 40, Quadra 13, Lote 07, Loteamento Esplanada, destinado ao funcionamento do Arquivo Inativo ligado a SEMAD, no Município de Parauapebas, Pará, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Consta nos autos o Memorando nº 1241/2018-SEMAD/CA (fls. 01-02), contendo as justificativas para a contratação e pela escolha do pretendido imóvel, estando o documento devidamente assinado pela autoridade competente (Sr. Secretário Municipal Adjunto de Administração), o qual alega que:

*"O imóvel a ser locado será destinado ao funcionamento do Arquivo Inativo, ligado a esta SEMAD, que realiza catalogação e guarda de todos os documentos públicos desta Prefeitura de Parauapebas, conforme preceitua o inciso V, do artigo 29 da Lei Municipal nº 4.213/2001".*

*"A escolha do imóvel justifica-se pelo fato do mesmo apresentar boa localização, fácil acesso, pavimentação, infraestrutura compatível com o funcionamento do depósito, área total de 260,00m², bom estado de conservação - conforme atestado pelo laudo de engenheiro da SEMOB - e preço abaixo da avaliação de mercado".*

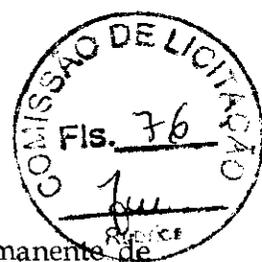
*"Vale acrescentar que, o prédio a ser locado cumpre a necessidade específica de funcionamento das atividades que serão instaladas, sendo o único imóvel que atende ao funcionamento do Arquivo Inativo, sem necessidades de adequações, reformas e mudanças que onerem a Administração Pública".*

Aos autos foi juntado o Laudo de Vistoria da Secretaria Municipal de Obras, bem como o Laudo Técnico que avaliou as medidas de segurança necessárias para combate a incêndio (fls. 03-10); Laudo de Avaliação Imobiliária (fls. 11-13); a proposta de locação da imobiliária ROCHA IMÓVEIS EIRELI-EPP (fls. 14); a Indicação de Dotação Orçamentária (fls. 15); a Declaração de Adequação Orçamentária (fls. 16); Autorização para abertura do procedimento assinada pela Autoridade Competente (fls. 17); Decreto de designação da Comissão Permanente de Licitação e autuação do procedimento (fls. 18-19).

Consta nos autos, também, os documentos de constituição do imóvel (contrato particular de compra e venda), procuração do proprietário outorgando poderes de locação e administração referente ao imóvel à imobiliária, os documentos de regularidade do imóvel, de seu proprietário e da imobiliária (fls. 20-48/69-72).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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 em concordância com o do mercado local, manifestando-se favorável à tratada locação, conforme manifestação de fls. 49-50.

E, assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica da referida dispensa de licitação para a locação do imóvel pretendido pela Administração Pública.

É o Relatório.

## 1. 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.

Frise-se que a avaliação de compatibilidade com os valores de mercado, prazo e indicação orçamentária, cabe à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal n.º 4.293/2005.

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*:

*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:*

(...)

*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*.

No presente caso 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, inciso X, que nesta ocasião transcrevemos:

*Art. 24. É dispensável a licitação:*

(...)

Assinado digitalmente na forma da lei 11.419/2006 por CLAUDIO GONCALVES em: 29/11/2018 00:56.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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*<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."*

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).

Assim, tendo sido declarado pela Secretaria Municipal de Administração 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 se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela Secretaria 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*

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

<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



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

Em relação ao Laudo de Avaliação Imobiliária constante às fls. 11-13, verifica-se que este foi elaborado por imobiliária devidamente inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI.

O Laudo de Vistoria constante às fls. 05-06 dos autos, realizado pelo Engenheiro Civil Yuri Andrade (Mat. 5553 - SEMOB), considera que o imóvel encontra-se em **ótimo estado de conservação estando apto para a locação, se consideradas as observações quanto à acessibilidade**, uma vez que o imóvel conta com um banheiro adaptado no pavimento térreo, mas a rampa da entrada depende do asfaltamento da rua para ser realizada. O laudo verificou, também, que as recomendações contidas no Laudo Técnico referente às medidas de seguranças contra incêndio, foram devidamente cumpridas.

Enfatiza-se 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, considerando que somente o imóvel em questão atende a Secretaria Municipal de Administração em relação ao objeto pretendido, conforme o exposto pela própria SEMAD, por não haver outro imóvel com as mesmas qualidades que atenda tal destinação.

## 2. DAS RECOMENDAÇÕES

Recomenda-se que seja juntada aos autos nova certidão negativa de débitos federais da imobiliária ROCHA IMÓVEIS EIRELI-EPP, bem como seja juntada nova certidão negativa de débitos do imóvel perante o SAEPP, uma vez que as constantes nos autos (fls. 38 e 48, respectivamente) encontram-se vencidas.

Recomenda-se que a SEMAD atente para o total atendimento das observações quanto à acessibilidade, reiteradas pelo Laudo de Vistoria constante nos autos.

Recomenda-se que a SEMAD se certifique quanto à inexistência de débitos do referido imóvel, relativos à IPTU antes de efetuar o contrato de locação.

Recomenda-se que sejam conferidos com os originais os documentos de fls. 03-04, 11, 20-23 e 25.

Recomenda-se, por fim, que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos, bem como na data da assinatura do contrato seja verificado se todas as certidões pertinentes ao procedimento estão dentro do prazo de validade.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

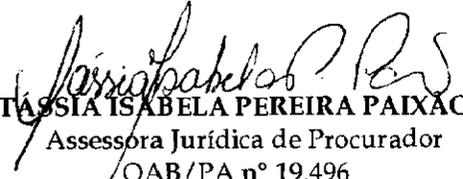


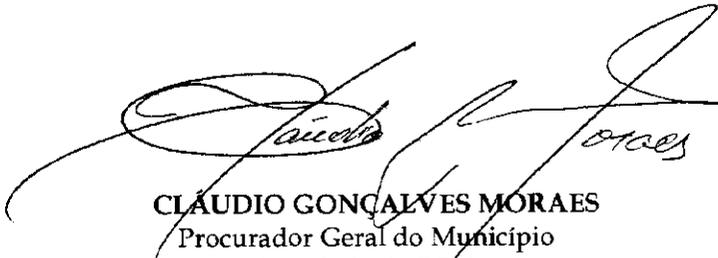
**3. CONCLUSÃO**

*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 o Município de Parauapebas através da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD (locatário) e a imobiliária ROCHA IMÓVEIS EIRELI-EPP (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, 13 de julho de 2018.

  
TÁSSIA ISABELA PEREIRA PAIXÃO  
Assessora Jurídica de Procurador  
OAB/PA nº 19.496  
Dec. 1253/2017

  
CLÁUDIO GONÇALVES MORAES  
Procurador Geral do Município  
OAB/PA nº 17.743  
Dec. 001/2017