



Prefeitura Municipal de Jacundá Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



PARECER TÉCNICO JURÍDICO Nº: 0____/2021- PROJUR.

Assunto: Locação de Imóvel Para Atender a Necessidade dos Conselhos de Políticas Públicas do Fundo Municipal de Assistência Social: CMAS, CMDCA, CMDI, CMJE, CONSEA e Centro de Referência Especializado em Assistência Social-Creas.

Referência: Processo de Dispensa de Licitação nº 7/2021-003 - FMS.

Interessado: Secretaria de Assistência Social.

Base Legal: Dispositivos da Lei Federal nº.: 8.666/93, art. 24, inciso X.

Ementa: Administrativo - Parecer – Locação de Imóvel Para Atender a Necessidade dos Conselhos de Políticas Públicas do Fundo Municipal de Assistência Social: CMAS, CMDCA, CMDI, CMJE, CONSEA e Centro de Referência Especializado em Assistência Social-Creas - Art. 24, X, Lei 8666/93 - Procedimento Adequado – Preenchimento dos Requisitos – Possibilidade.

I – RELATÓRIO:

Instaurou-se processo administrativo visando à locação de imóvel para Atender a Necessidade dos Conselhos de Políticas Públicas do Fundo Municipal de Assistência Social: CMAS, CMDCA, CMDI, CMJE, CONSEA e Centro de Referência Especializado em Assistência Social-Creas.

Compõem os autos do processo administrativo:

- a) Pedido de instauração de procedimento para locação de imóvel por dispensa de licitação;
- b) Decreto 16/2021 de constituição da comissão avaliativa;
- c) Laudo de Avaliativo do Imóvel;



Prefeitura Municipal de Jacundá

Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



- d) Despacho certificando a existência de dotação orçamentária para realização da despesa;
- e) Declaração de existência de adequação orçamentária e financeira;
- f) Portaria de nomeação da CPL;
- g) Proposta e demais documentos do imóvel e de habilitação jurídica e fiscal da pessoa física.

Sendo o que cumpria relatar, passo a elaborar o fundamentar e opinar.
No que importa, é o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO:

Sabe-se que o Parecer Jurídico em Processos Licitatórios cumpre a função de análise à legalidade do procedimento, bem como, os pressupostos formais e material da contratação, ou seja, avaliar a compatibilidade dos atos administrativos produzidos no processo de contratação pública com o sistema jurídico vigente.

Desta forma, a conveniência da realização de determinada contratação fica a cargo do Gestor Público, ordenador das despesas.

Primeiramente, é importante registrar que a Constituição Federal de 1988 instituiu a obrigatoriedade de realização de prévio procedimento licitatório para as contratações da Administração Pública, de modo a assegurar condições de igualdade a todos os concorrentes. É o que consta em seu art. 37, XXI:

Art. 37, XXI, CF/88. **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.

Entretanto, como a própria Carta Magna explicita, a regra do procedimento licitatório comporta exceções, elencadas na legislação, que permitem que a Administração Pública celebre contratações diretas. Dentre essas exceções encontram-se as listadas no art. 24 da Lei 8666 que estabelece as hipóteses de dispensa de licitação.

Ocorre a dispensa quando, embora haja condição de competitividade a lei faculta a sua não realização por conveniência administrativa e satisfação do



Prefeitura Municipal de Jacundá

Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



interesse público. Todos os casos de Dispensa estão taxativamente listados no art. 24 e seus incisos da Lei 8666/93, não admitindo situações não elencadas no referido diploma legal.

O caso em análise, portanto, se enquadra perfeitamente na hipótese de dispensa de licitação prevista no art. 24, X, da Lei 8.666/93:

Art. 24. É dispensável a licitação:

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.***

Com efeito, para viabilizar o processo de contratação, com base no quanto disposto no art. 24, X, da Lei 8666/93, deve ficar comprovado também que as características do imóvel (localização, destinação, dimensão e edificação), são causas determinantes para a contratação, de forma a condicionar a sua escolha. Isto é, se outro imóvel não atenderia as necessidades do Administrador, deixando assim a Administração sem escolha – o que nos levaria ao debate sobre uma possível inexigibilidade revestida.

Analizando o processo, embora o Laudo Técnico Avaliativo não descreva, constato que os documentos adunados demonstram que a localização, dimensão e condições do imóvel representam particularidades próprias que o tornam adequado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração.

Ademais esse mesmo imóvel há tempos já Atende a Necessidade dos Conselhos de Políticas Públicas do Fundo Municipal de Assistência Social: CMAS, CMDCA, CMDI, CMJE, CONSEA e Centro de Referência Especializado em Assistência Social-Creas, demonstrando assim sua adequação a finalidade precípuas da administração para essa finalidade.

Para melhor debater o tema colaciono o seguinte julgado:

“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 nº 17.854. 7 Câmara de Direito Público).



Prefeitura Municipal de Jacundá

Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



Além de estarem presentes todos esses requisitos, deve-se ainda verificar se o preço do imóvel é compatível com os valores praticados no mercado local, pois aferiram o valor de **R\$ 2.000,00** (Dois mil reais).

A legislação impõe, portanto, a realização de uma pesquisa de mercado nos imóveis que apresentem as mesmas características para comprovar que o preço da locação está compatível com os parâmetros de mercado, mas veja que Laudo Técnico Avaliativo, realizado por comissão devidamente constituída por decreto municipal, efetivou avaliação criteriosa do valor locatício do referido imóvel, demonstrando assim sua compatibilidade com o mercado local.

Sobre esse tema, leciona Marçal Justen Filho:

“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) **compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.**” (JÜSTEN'FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p. 250.)

Analisando o caso concreto, observo que a instrução do processo logrou comprovar parcialmente o cumprimento dos requisitos exigidos pela legislação, em especial pela demonstração, através de laudo de vistoria técnica, de que o imóvel detém plenas condições de abrigar temporariamente, conforme justificado, o Departamento de Patrimônio e Arquivo da Administração, dadas as suas dimensões e demais características da edificação – restando apenas que cumprir as recomendações exaradas a seguir.

Quanto a documentação referente a habilitação do pretenso contratado verifica-se que a lei 8666 fala apenas da documentação relativa à habilitação em processos licitatórios. Entretanto, dispensa de licitação NÃO É LICITAÇÃO, trata-se de CONTRATAÇÃO DIRETA. Em momento nenhum a lei fala da documentação relativa a este caso.

Todavia, o ordenamento jurídico (CF/88 – art.195, §3º, leis etc.) proíbe a Administração de contratar empresas devedoras da **Previdência Social e do FGTS**. Portanto, a documentação mínima deve constar a Certidão Negativa do INSS, a



Prefeitura Municipal de Jacundá

Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



Certidão de Regularidade do FGTS e o CEIS. Este último para ver se ela não estaria penalizada e proibida a contratação.

Ver que nos autos foram acostados os seguintes documentos, *in verbis*:

- a) Carteira Nacional de Habilitação do pretenso contratado;
- b) Comprovante de endereço;
- c) Cartão bancário da Caixa Econômica Federal;
- d) Título Definitivo do imóvel;
- e) Certidão Negativa de Tributos Municipais;
- f) Certidão Negativa de Imóvel; e,
- g) Resumo da Proposta Vencedora.

Nesse contexto acho sensato acostar aos autos Certidão Negativa do INSS, a Certidão de Regularidade do FGTS e o CEIS.

Outra questão a ser levantada é que no Laudo Avaliativo consta que o imóvel objeto de avaliação é o sítio na Rua Bianor, já na proposta do pretenso contratado se faz referência a um imóvel sítio na Rua Alacid Duque de Caxias, **mas creio que não se trate de imóvel diverso, mas sim de equívoco no momento de digitação do Laudo Avaliativo.**

Quanto a minuta do instrumento contratual, farei análise com base na minuta acosta no processo de n.º: **7/2021-004**, pois se trata do mesmo objeto. Em análise a minuta referida, que será recomendada sua utilização neste processo, observo que se mostra objetiva, porém entendendo que restaram preenchidos os requisitos do art.55 da Lei 8.666/1993, posto que alguns ali mencionados são dispensáveis por se tratar de dispensa de licitação e pelo objeto contratual, *in fine*:

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

- I - o objeto e seus elementos característicos;
- II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;
- III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;
- IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;
- V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;



Prefeitura Municipal de Jacundá

Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



- VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;
- VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;
- VIII - os casos de rescisão;
- IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;
- X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;
- XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;
- XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

No entanto, RECOMENDAMOS que INCLUA no instrumento contratual a quais das partes ficará a obrigação de adimplir energia, água e tributos.

III – CONCLUSÃO.

Por todo exposto esta assessoria jurídica **opina** pela **possibilidade** da **contratação direta**, para Atender à Necessidade dos Conselhos de Políticas Públicas do Fundo Municipal de Assistência Social: CMAS, CMDCA, CMDI, CMJE, CONSEA e Centro de Referência Especializado em Assistência Social-Creas, manifesta-se pelo regular prosseguimento do feito, **CONDICIONADO** ao cumprimento das recomendações.

Observa-se que o valor a ser praticado na contratação, em caso de prorrogação, não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, com fundamento no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

Recomenda-se:

- a) Numere devidamente os autos - Art. 38, caput, Lei nº 8.666/93 e alterações;



Prefeitura Municipal de Jacundá

Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



- b) Certidão Negativa do INSS, a Certidão de Regularidade do FGTS e o CEIS;
- c) Acoste aos autos **Declaração** de que não emprega em confronto com o Art.7º, inciso XXXIII¹;
- d) **Publicação da dispensa de licitação na imprensa oficial, no prazo de cinco dias, a contar do recebimento do processo pela autoridade superior na forma do art.26 da Lei 8.666/1993;**
- e) **Faça uso nesse processo da minuta de contrato constante no Processo nº.7/2021-004-PMJ;**
- f) INCLUA no instrumento contratual a quais das partes ficará a obrigação de adimplir energia, água e tributos;
- g) Que seja alterado o **Decreto 16/2021** para inserir como atribuição da comissão, se o imóvel objeto da locação, cumpre a necessidade precípua da administração a qual se pretende a locação;
- h) Remeta-se a Controladoria Interna.

É o parecer, salvo entendimento contrário superior!

Jacundá-PA, 15 de fevereiro de 2021.

Sociedade de Advocacia Guimarães e Maciel
Ezequias Mendes Maciel
OAB/PA 16.567
Advogado Sócio

Encaminhe-se à CPL, para as providências e prosseguimento.

¹ Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

XXXIII - proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos;

Art. 195, § 3º A pessoa jurídica em débito com o sistema da seguridade social, como estabelecido em lei, não poderá contratar com o Poder Público nem dele receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios.