



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
CNPJ/MF nº.: 05.131.180/0001-64
PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE ÓBIDOS

PARECER DE LICITAÇÃO Nº. 07/2021
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 005/2021
INTERESSADO: COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO DEFESA CIVIL
PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - SEMAD
ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

EMENTA: LOCAÇÃO IMÓVEL – SEDE COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL

I – RELATÓRIO

Encaminhado a esta Procuradoria o presente processo nos termos do Memorando nº 024/2021-CPL, com solicitação de parecer sobre o processo administrativo nº 005/2021/SEMAD/PMO, alusivo à Dispensa de Licitação nº 003/2021/SEMAD/PMO, cujo objeto é a locação de imóvel para sediar a Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil e suas atividades, imóvel localizado na Avenida Prefeito Nelson Souza, nesta cidade, conforme os dados constantes do Termo de Referência de fls. 05/09.

Em sua justificativa, o senhor Secretário de Administração arguiu em defesa da contratação: (i) que a SEMAD necessita da contratação de imóvel com infraestrutura adequada para servir de sede para a Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil, em razão de não dispor de imóvel próprio para sua instalação e nem recursos financeiros para construção de sede própria para abrigar o citado órgão assistencial; (ii) que a SEMAD providenciou cotações de preços de imóveis e o imóvel a ser locado apresenta espaço amplo conforme Laudo Técnico de Vistoria nº 001/2021, cujo imóvel atende dimensões apropriadas para o atendimento ao público e ainda garante que a edificação encontra-se em bom estado de conservação, localização adequada e características mínimas necessárias para o funcionamento de maneira satisfatória dos serviços a serem executados e que por preencher tais características, o imóvel situado na Avenida Prefeito Nelson Souza, 970, bairro de Fátima, nesta cidade, é o adequado a tal desiderato; (iii) que foram realizadas cotações e o valor relativo ao citado imóvel – pertencente aos senhores Rômulo Ferreira de Andrade e Ana Cláudia Sarrazin de Andrade resta compatível com o valor de mercado eis que se traduz em valor abaixo da média da pesquisa realizada.

Ainda nos termos do aludido Termo de Referência, a cotação de preço revelou valores entre R\$3.000,00 e R\$4.000,00, optando-se pelo menor preço.

Que a fonte de recurso resta garantida, eis que ocorrerão por conta das classificações funcionais constantes da Lei Orçamentária Anual de 2021 (*cf.* item 8 do Termo de Referência).

Restaram referenciadas as obrigações de locador e locatário, bem como foi definido os fiscais/responsáveis pelo acompanhamento da execução do contrato a ser firmado, os quais são servidores do município de Óbidos/PA.

Instruem o processo em tela: Ofício nº 105/2021-SEMAD (fls. 03); Decreto de Nomeação do Sr. Secretário de Administração (fls. 04); Termo de Referência (fls. 05/09); Declaração de Plena Aceitação (fls. 10); Portaria, Documentos Pessoais dos Proprietários do Imóvel (fls. 11/12); Comprovante de Residência (fls. 013); Certidão de Antecedentes Criminais (fls. 014); Certidões de Negativas (fls. 15/18); Documento do Imóvel (fls. 019/021); Pesquisas de Preços (fls. 022/024); Laudo de Vistoria nº 001/2021 (fls. 026/028); Portaria de Nomeação



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
CNPJ/MF nº.: 05.131.180/0001-64
PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE ÓBIDOS

dos Fiscais do Contrato (030/031); Termo de Reserva Orçamentária (fls. 032); Minuta do Contrato (037/043) e Mem. nº 024/2021-CPL.

O Pedido foi encaminhado, por meio de Memorando da lavra do Presidente da CPL, para a Procuradoria Jurídica do Município, para análise e parecer.

É o breve relatório.

II – ANÁLISE JURÍDICA

Com efeito, segundo lição estampada logo no Capítulo 1 na obra Licitações e Contratos Administrativos, do festejado Rafael Carvalho Rezende Oliveira, p. 1, “*Licitação é o processo administrativo utilizado pela Administração Pública e pelas demais pessoas indicadas pela lei, com o objetivo de garantir a isonomia, selecionar a melhor proposta e promover o desenvolvimento nacional sustentável, por meio de critérios objetivos e impessoais, para a celebração do contrato.*”

Sabe-se, assim, que o objetivo da instauração do processo licitatório é a abertura de procedimento concorrencial que objetiva, de modo impessoal captar a proposta mais vantajosa, logicamente menos onerosa ao erário, preservando-se os princípios que norteiam a administração pública. Não obstante as premissas espraiadas, é fato que em homenagem a um procedimento menos formal, burocrático, a lei admite excepcionalidades no que tange à celebração de contratos firmados pela Administração Pública mediante as quais o gestor pode prescindir da seleção formal, procedimento ao qual a lei denomina por "dispensa" e "inexigibilidade".

Tais hipóteses excepcionais encontram fundamento no próprio texto constitucional, uma vez que o inciso XXI do artigo 37, da Constituição Federal, ao estabelecer a obrigatoriedade do procedimento de licitação para os contratos realizados pela Administração, inicia seu texto "ressalvando os casos especificados na legislação", todavia, devendo o Administrador observar procedimento que permita a manutenção das condições efetivas da proposta, aferição de qualificação técnica e econômica do objeto (a ser contratado).

Lado outro, em sentido similar, preconiza o inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93 o seguinte:

“Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçúpas 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”;

Uma questão importante a ser destacada é que, diferentemente da inexigibilidade, na dispensa a competição seria sim possível, mas o legislador entendeu por bem torná-la não obrigatória em tais casos, mantendo uma linha razoável de discricionariedade. Desta feita, mesmo caracterizada uma das hipóteses do rol esculpido no artigo 24, entendendo o gestor que a realização da licitação atende ao interesse público, poderá fazê-la, pois a hipótese de dispensa permite a faculdade de escolha sobre a realização ou não do procedimento seletivo.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
CNPJ/MF nº.: 05.131.180/0001-64
PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE ÓBIDOS

D'outra plana, será admissível a utilização da hipótese legal de dispensa, mesmo que a competição seja viável, pois a permissão legal à contratação direta, mediante a dispensa, não tem como pressuposto a ausência de ambiente competitivo.

A rigor, observa-se aqui, a existência de uma pesquisa de preços de imóveis que atenderiam à finalidade da locação, tendo sido escolhido – Consoante Laudo Técnico (fls. 026/028) carreado a este processo o imóvel que melhor dispõe de infraestrutura e atende às especificações e condições para o bom desenvolvimento dos trabalhos a serem implementados pela sobredita Coordenadoria, adicionando-se à essas qualificações seu valor compatível.

Ressalta-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação e, no mesmo sentido é a manifestação doutrinária, como se pode aferir das lições extraídas do respeitado mestre Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), veja-se:

“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação...” (grifamos).

Portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto a escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo, tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Neste sentido, dispõe o art. 26 da Lei 8.666/93, em seu parágrafo único:

“Parágrafo único – O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I – caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;

II – razão da escolha do fornecedor ou executante;

III – justificativa do preço;

IV – documentos de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados”.

Em síntese, os critérios exigidos pela Lei são os seguintes: que o imóvel locado seja destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração; que existem motivos justificadores (necessidade de instalação e localização) que condicionem a sua escolha; e que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. Ademais, constata-se a existência de dotação orçamentária para tal desiderato (fls. 032)

Portanto, o processo encontra-se devidamente instruído e observadas as exigências legais para a contratação.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
CNPJ/MF nº.: 05.131.180/0001-64
PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE ÓBIDOS

Assim os citados requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel para servir de sede à citada Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil.

III – CONCLUSÃO

À VISTA DO EXPOSTO, conclui-se o presente parecer jurídico pela legalidade do processo de Dispensa de Licitação em exame, cujo entendimento resta em consonância ao disposto na fundamentação retro declinada notadamente ao inciso X, do art. 24, da Lei nº. 8.666/93 e demais dispositivos legais e arguições, inclusive doutrinárias retro mencionados.

É o parecer sub exame, s.m.j.

Óbidos/PA, 08 de fevereiro de 2021

Antonio Edson de Oliveira Marinho Junior
O.A.P./P.A 7.679
Decreto n.º 023/2021