



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GOVERNO – SEMAG
NÚCLEO TÉCNICO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS – NTLC

PARECER JURÍDICO Nº 048/2020 - SEMAG/NTLC/WP

DISPENSA Nº 001/2021 – SEHAB

ORIGEM: NÚCLEO TÉCNICO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL DESTINADO A INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIDADE FUNDIÁRIA - SEHAB.

I. RELATÓRIO

Os autos foram encaminhados a esta Procuradoria Jurídica, na forma do art. 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 1993, para análise da Dispensa de Licitação, pelo qual manifesta a pretensão de alugar um imóvel situado na Rua Magnólia, nº 763, esquina com Alameda 29, Bairro Aeroporto Velho, nesta Cidade de Santarém, pertencente ao Sr. Antônio André da Silva Júnior, compreendendo o período de 08/04/2021 a 31/12/2024, sendo para instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB e o Núcleo de Trabalho Técnico Social – NTS/SEMINFRA, fundamentado no artigo 24, inciso X, da lei nº 8.666/93 e suas alterações.

Para formalização do processo foi anexada documentação instrutória, constando o seguinte:

- 1 - Memorando nº 059/2021-SEHAB;
 - 2 - Termo de Autuação;
 - 3 - Demonstrativo de Saldo Orçamentário;
 - 4 - Termo de Reserva Orçamentária;
 - 5 - justificativa para a dispensa;
 - 6 - Portaria nº 007/2021 – SEHAB designando os fiscais do Contrato;
 - 7 - Minuta do Contrato;
 - 8 - Autorização para a realização da Dispensa;
 - 9 - Documento de Identificação do proprietário do imóvel;
 - 10 - Documento de comprovação de propriedade do imóvel;
 - 11 - Documentação de regularidade fiscal;
 - 12 - Relatório de Vistoria do Imóvel com relatório fotográfico do imóvel;
 - 13 - Proposta de locação de imóvel;
 - 14 - Portaria nº 001/2021 – SEHAB, que constitui a Comissão Permanente de Licitação da SEHAB;
- Estes são os fatos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GOVERNO – SEMAG
NÚCLEO TÉCNICO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS – NTLC

Passemos a análise jurídica que o caso requer.

II. CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS:

Inicialmente, cumpre destacar que a presente manifestação expressa posição meramente opinativa sobre a contratação em tela, não que se restringe a análise dos aspectos da legalidade nos termos da Lei nº 8666/93, aferição que, inclusive, não abrange o conteúdo de escolhas gerenciais específicas ou mesmo elementos que fundamentaram a decisão contratual do administrador, em seu âmbito discricionário.

Nota-se que em momento algum, se está fazendo qualquer juízo de valor quanto às razões elencadas pelo servidor que praticou o ato para justificar os aditivos, até porque tal questão está afeta ao mérito administrativo, sobre o qual somente este tem ingerência.

A análise aduzida neste parecer, cinge-se à obediência dos requisitos legais para a prática do ato em questão, isto é, se o mesmo detém as formalidades prescritas ou não defesas em lei, para que a contratação tenha validade e eficácia.

Passamos a análise:

III. MÉRITO:

Da Dispensa de Licitação

O processo de dispensa de licitação em análise, apresenta como objeto a locação de imóvel situado na Rua Magnólia, nº 763, esquina com Alameda 29, Bairro Aeroporto Velho, nesta Cidade de Santarém, destinado a instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB e o Núcleo de Trabalho Técnico Social – NTTS/SEMINFRA, pertencente ao Sr. Antônio André da Silva Júnior ao Sr. Antônio André da Silva Júnior ao custo mensal de R\$ 15.000,00 (Quinze Mil Reais).

O ordenamento jurídico pátrio norteia as ações e regras para as contratações na Administração Pública. A nossa Constituição Federal impõe condições necessárias para toda a atividade administrativa, através do art.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GOVERNO – SEMAG
NÚCLEO TÉCNICO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS – NTLC

37, onde expressos estão os princípios orientadores, devendo cumprir a seguinte determinação:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da união, dos Estados, do Distrito Federal e dos municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (EC no 18/98, EC no 19/98, EC n° 20/98, EC n° 34/2001, EC n° 41/2003, EC n° 42/2003 e EC n° 47/2005)

I-(...)

XXI – Ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, os 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 efetiva da proposta no termo da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

As ressalvas especificadas acima, se referem as situações em que se configura possibilidade de dispensa de licitação, onde a própria lei estabelece um rol de hipóteses de licitação dispensável, conforme previsto no art. 24 da Lei n° 8.666/93, autorizando à Administração a realizar contratação direta, sem licitação. Senão vejamos:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

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 que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;”

Como se verifica, a possibilidade de locação por parte da Administração Pública está plenamente prevista na Lei n° 8.666/93 e suas alterações, entretanto se faz necessário que seja observado alguns aspectos importantes que pontue a não realização de licitação, descrita pelo dispositivo mencionado anteriormente, sendo:

a) Justificativa e comprovação objetiva de que o imóvel, atende a necessidade de instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB e o Núcleo de Trabalho Técnico Social – NTTS/SEMINFRA;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GOVERNO – SEMAG
NÚCLEO TÉCNICO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS – NTLC

b) avaliação prévia no mercado local quanto ao valor do aluguel, que permita conceber a proposta vantajosa ou compatível com os preços de mercado.

Pelo que foi demonstrado nos autos, o imóvel é importante para a instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB e o Núcleo de Trabalho Técnico Social – NTTS/SEMINFRA neste local, vez que é o mais adequado por estar localizado as proximidades do prédio da prefeitura, imóvel novo nunca alugado, com boa estrutura física, guarnecido com diversas dependências, com capacidade para alojar todos os serviços indispensáveis para o seu funcionamento. Impulsiona o gestor público a optar pela contratação direta, sem a realização de certame, tendo em vista a configuração da hipótese de dispensa de licitação pautada no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93 e suas alterações.

É fator preponderante que as ações a serem desenvolvidas pela administração, seja precípua e no processo em análise, encontra-se demonstrada, além de trata-se de imóvel que possui características que se ajusta perfeitamente ao interesse e demanda do serviço público, não se trata portanto de um imóvel qualquer, atende perfeitamente à necessidade e a atividade-fim, desta forma sendo o ideal para o atendimento das necessidades e do interesse público.

Afora o que foi comentado antes, há que ser lembrado que o administrador público não está inteiramente livre para realizar contratação. É preciso a observância de determinados requisitos legais e constitucionais, **tudo devidamente demonstrado em processo de dispensa de licitação**. Faz-se necessário está configurada a conveniência e o motivo da contratação, intrínsecas à competência e responsabilidade do gestor público, que ao mesmo não é permitido se distanciar.

Por essa razão à Procuradoria Jurídica, compete avaliar a legalidade sob o aspecto normativo da não realização de licitação, verificando cuidadosamente o cabimento da hipótese de dispensa ou inexigibilidade de licitação. O mesmo não ocorre quanto à apreciação da definição do objeto. Resumindo, a apreciação exarada por este órgão consultivo não tem o intuito de atestar as alternativas técnicas adotadas pelo agente público. Nesse sentido, Antônio Roque Citadini:

“Quando se tratar de contratação com dispensa ou inexigibilidade de licitação, o processo administrativo deverá conter a documentação própria para os casos, apontando a necessidade da contratação direta,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GOVERNO – SEMAG
NÚCLEO TÉCNICO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS – NTLC

especialmente os pareceres técnicos e jurídicos que dão suporte à contratação direta.

“O legislador dá grande realce ao exame pela Assessoria Jurídica, cuja manifestação e aprovação prévias são indispensáveis sobre a licitação (ou dispensa ou inexigibilidade), bem como a propósito das minutas de documentos mais importantes de todo o procedimento, tais como: editais, contratos, convênios ou ajustes, cujas minutas deverão ser previamente examinadas e aprovadas por aquele órgão. “O parecer sobre a licitação efetuado pela área jurídica da Administração não exime o administrador da responsabilidade por todos os atos da licitação.” (Comentários e Jurisprudência sobre a Lei de Licitações Públicas, São Paulo: Max Limonad, 2ª ed., 1997, p. 258)..

Não existe delegação de responsabilidade do administrador – ou mesmo o compartilhamento desta – quando exarada a manifestação jurídica relativa à contratação. A solução técnica eleita é inerente à esfera de competência própria do agente administrativo, e somente dele, não importando o pronunciamento desta Assessoria Jurídica, sob qualquer ótica, a respeito da conveniência e oportunidade.

Registra-se o laudo de vistoria do imóvel entranhada aos autos, sobre as condições do mesmo, onde aponta está em condições de habitabilidade, bom estado de conservação e preço compatível.

Todavia, não vislumbra no presente processo avaliação prévia no mercado quanto ao valor do aluguel que permita conceber a proposta vantajosa ou compatível com os preços de mercado.

Considerando que cada imóvel possui suas peculiaridades no que se refere a localização, estrutura e outros aspectos que majoram ou reduzem o valor de locação do imóvel. A exigência de que se apresente pesquisa de mercado para averiguar o valor mensal da locação se torna inviável. Todavia, é necessário que se apresente um laudo de avaliação de precificação do aluguel do imóvel, o que NÃO foi apresentado no presente caso.

A apresentação do laudo de avaliação afasta pesquisa de preços, pois o objeto da despesa recai sobre o valor da locação de imóvel que possui outra formalidade, diferente de aquisições de bens, materiais e serviços comuns.

Ademais, a jurisprudência não estabelece “pesquisa de preços”, mas aferição do valor de locação, através de “avaliação prévia”.

Desta feita, RECOMENDA-SE a inclusão de laudo de avaliação de precificação do aluguel do imóvel para prosseguimento do processo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GOVERNO – SEMAG
NÚCLEO TÉCNICO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS – NTLC

Ademais, torna-se inviável o início da vigência do contrato em 08/04/2021, visto que até a presente data o processo não se encontra concluído.

Desta forma, entendemos está autorizada a contratação direta, desde que atendida a recomendação de inclusão de laudo de avaliação de precificação do aluguel do imóvel, e que este seja compatível com o valor de locação pretendido no presente contrato, bem como a alteração da data de início de vigência do contrato.

IV. CONCLUSÃO:

Diante do exposto e observado os requisitos necessários à contratação, estando o processo conforme a legislação pertinente, esta Procuradoria manifesta-se favorável à contratação direta caracterizada pela dispensa de licitação e minuta do contrato, para locação do imóvel pertence ao Sr. Antônio André da Silva Júnior, localizado na Rua Magnólia, nº 763, esquina com Alameda 29, Bairro Aeroporto Velho, nesta Cidade de Santarém, para instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB e o Núcleo de Trabalho Técnico Social – NTTS/SEMINFRA, com fundamento no art. 24, inciso X da lei nº 8.666/93 e alterações, desde que atendida a recomendação de inclusão de laudo de avaliação de precificação do aluguel do imóvel, e que este seja compatível com o valor de locação pretendido no presente contrato, bem como a alteração da data de início de vigência do contrato. Nada tendo a opor podendo ser dado prosseguimento aos demais procedimentos.

É o Parecer,

Santarém/PA, 16 de Abril de 2021.

WALLACE PESSOA OLIVEIRA

Procurador Jurídico do Município
Decreto nº 152/2021-GAB/PMS
OAB/PA 21.859