

PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 03010005/23- SEMAD

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, N.º 122, CENTRO, CACHOEIRA DO PIRIÁ, O QUAL SERVIRÁ PARA O FUNCIONAMENTO DO PRÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTE, ASSIM ATENDENDO AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ/PA.

ÓRGÃO SOLICITANTE: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO (CPL)

POSSÍVEL LOCADOR: LUIZA GONZAGA CARNEIRO SILVA (CPF N.º 382.258.913-68)

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. ANÁLISE DA MINUTA DO CONTRATO.

1. RELATÓRIO

A Comissão Permanente de Licitação solicitou dessa Assessoria Jurídica a emissão de parecer a respeito da minuta contratual confeccionada para o processo de dispensa epigrafado, referente a locação do imóvel localizado no endereço mencionado alhures, onde funcionará a sede da Secretaria Municipal de Esporte.

Nesse diapasão é que foi apresentada a solicitação para locação do imóvel (Despacho da Secretaria Municipal de Administração, datado de 03.01.23). Também consta no procedimento a Dotação Orçamentaria que suportará as despesas, bem como o laudo do engenheiro municipal que avaliou o imóvel.

Aos autos foram juntados outros documentos importantes:

- 1) Solicitação de despesa;
- 2) Avaliação prévia do imóvel, firmado pelo engenheiro Breno dos Santos Nogueira;
- 3) Indicativo de Dotação Orçamentária;
- 4) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- 5) Termo de autorização;
- 6) Autuação;
- 7) Minuta do contrato;

É o relatório. Passo a opinar.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Inicialmente, cumpre salientar que os Pareceres Jurídicos são atos pelo qual os órgãos consultivos da Administração emitem opiniões sobre assuntos técnicos de sua competência, de tal forma que os pareceres visam elucidar, informar ou sugerir providências administrativas nos atos da Administração.

Ressalta-se que o exame dos presentes autos se restringe aos aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou 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 a escolha de outro imóvel.

A autoridade competente lavrou sua justificativa, já mencionada em tópico anterior, e também justificou a escolha, de forma que apenas nos cabe verificar sua existência nos autos. Há de se ressaltar, também, que a demonstração do preço praticado é peça fundamental para comprovar a vantajosidade na escolha do imóvel, o que foi insculpido nos autos com auxílio do laudo do engenheiro.

Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos do procedimento, passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos da minuta apresentada.

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 o 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, em 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 /93, traz, exhaustivamente, 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:

[...]

X - a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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;

Estes também são os ensinamentos de Marçal Justen Filho: "A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público."

Verificado o permissivo legal, temos também o laudo do engenheiro responsável, que assinala que "o imóvel está em perfeita (sic) condições de uso".

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

Por fim, 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 de suma importância salientar 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 satisfeito através de outro imóvel, pois caso seja possível não poderá ser dispensado o procedimento licitatório.

Com a finalidade de cumprir esse requisito, a autoridade competente deve providenciar, na justificativa apresentada para locação do imóvel, informações que atestem que o mesmo é o único

que atende as necessidades da Administração. Além disto, o laudo do engenheiro analisa questões sensíveis, mas deixa de concluir se o imóvel está apto para a locação com os fins pretendidos.

No que tange à minuta do contrato apresentado para análise, vislumbra-se que está confeccionada em 5 (cinco) laudas, com 12 (doze) cláusulas, todas elencando subitens. São elas, respectivamente: Do objeto contratual; Da fundamentação legal; Dos encargos, obrigações e responsabilidades do locador; Das responsabilidades do locatário; Da rescisão; Das penalidades; Do valor e reajuste; Da dotação orçamentária; Das benfeitorias e conservação; Das alterações contratuais; Do foro, base legal e formalidades.

Dentre as exigências da legislação aplicável, entendo que estão satisfeitos os requisitos apresentados pelo art. 55, da Lei n.º 8.666/93, diploma elegido para reger a presente contratação, além daqueles presentes na Lei do Inquilinato.

Desta forma, avalio que a minuta do contrato apresentado para exame apresenta todas as cláusulas exigidas pelo dispositivo legal da Lei n.º 8.666/93.

Por fim, recomenda-se a adequada numeração das folhas que compõem todo o processo licitatório.

3. CONCLUSÃO

Pelo todo exposto, frisando-se que a análise é feita sob o prisma estritamente jurídico-formal, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa, sendo de responsabilidade dos gestores envolvidos as informações prestadas, sobretudo a que declara necessidade da locação, com base nas quais esta análise jurídica foi realizada, opinamos pelo prosseguimento da contratação direta com a devida aplicação do permissivo de dispensabilidade contido no inciso X, do art. 24, da Lei n.º 8.666/93, que visa a celebração de contrato de locação.

Quanto à minuta do contrato, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie. (art. 55, Lei n.º 8.666/93).

Destarte, a presente análise, realizada em tese, restringe-se aos aspectos formais de contratação, sendo de responsabilidade da autoridade competente dar cumprimento ao disposto no art. 26, parágrafo único, I, II e III, da Lei n.º 8.666/93.

Salvo melhor juízo, é o parecer que submeto à apreciação superior.

Cachoeira do Piriá/PA, 06 de janeiro de 2023.

FELIPE DE LIMA RODRIGUES GOMES
Assessoria jurídica – OAB/PA n.º 21.472