

PARECER JURÍDICO

PROCESSO LICITATÓRIO: 003/2022 – FUNCEL
MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO 002/2022-CPL

ASSUNTO: Análise da possibilidade de Locação de Imóvel localizado na Avenida Rio Branco, Bairro Novo Horizonte, para funcionamento do Projeto NIES – Núcleo de Iniciação Esportiva, junto a Fundação Municipal de Cultura, Esporte e Lazer de Canaã dos Carajás, Estado do Pará. Através da Modalidade Dispensa de Licitação – Processo Administrativo Licitatório nº 003/2022 – FUNCEL, com a finalidade de garantir a observância das formalidades legais.

CONSULENTE: Comissão Permanente de Licitação da Fundação Municipal de Cultura Esporte e Lazer de Canaã dos Carajás/PA.

EMENTA: ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. ANÁLISE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO. LEI Nº 8.666/93. PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. EXAME DA POSSIBILIDADE LEGAL DE CONTRATAÇÃO. OBJETO LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AV. RIO BRANCO, BAIRRO NOVO HORIZONTE, PARA FUNCIONAMENTO DO PROJETO NIES – NÚCLEO DE INICIAÇÃO ESPORTIVA, JUNTO A FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE CULTURA, ESPORTE E LAZER DE CANAÃ DOS CARAJÁS, ESTADO DO PARÁ. MUNICÍPIO DE CANAÃ DOS CARAJÁS, ESTADO DO PARÁ. POSSIBILIDADE. FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE CULTURA ESPORTE E LAZER – FUNCEL, CANAÃ DOS CARAJÁS/PA.

1. DO RELATÓRIO:

A Fundação Municipal de Cultura Esporte e Lazer de Canaã dos Carajás/PA, por intermédio de sua Comissão de licitação, na pessoa do seu Presidente, submete à apreciação desta Assessoria jurídica, à análise da dispensa de licitação do Processo Administrativo Licitatório nº 003/2022 – FUNCEL, no qual se pretendem promover a celebração de contrato de locação de imóvel destinado ao funcionamento dos programas NIES – Núcleo de Iniciação Esportiva visando incentivar a prática de

esporte no município de Canaã dos Carajás, em virtude da solicitação de celebração contratual realizada pela Fundação Consulente.

A presente análise visa garantir a observância das formalidades legais para que se possa dar prosseguimento aos trâmites necessários, no qual se garanta a observância dos princípios basilares da administração pública no trâmite da Dispensa de Licitação em tela.

O processo chegou a esta Assessoria contendo 65 (sessenta e cinco) folhas, ressaltando-se os seguintes documentos de maior relevância:

- a) **Solicitação de abertura de Processo Licitatório (fls.02-03);**
- b) **Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica (05-14);**
- c) **Justificativa (fls.15-16);**
- d) **Solicitação de Contratação (fls. 17-19);**
- e) **Documentação referente ao imóvel e do Locatário (fls.20-28);**
- f) **Solicitação quanto a Existência Recurso Orçamentário (fls. 29);**
- g) **Nota de Pré-Empenho (fls.30);**
- h) **Declaração de Adequação Orçamentária (fl.31);**
- i) **Termo de Autorização (fl.32);**
- j) **Portaria – Nomeação da Comissão Perm. de Licitação (fl.33-35);**
- l) **Termo de Autuação (fl.39);**
- m) **Processo Administrativo de Dispensa (fl.40-41);**
- n) **Declaração de Dispensa (fl.42);**
- o) **Minuta de Contrato (fls.43-46);**

É o relatório.

DAS QUESTÕES PRELIMINARES

Primeiramente, cumpre ressaltar que a análise neste parecer se restringe a verificação dos requisitos formais para deflagração da Dispensa de Licitação Nº 002/2022 – CPL.

Nesse passo, compete a esta assessoria jurídica, prestar orientação sob um prisma estritamente jurídico, não cabendo adentrar em aspectos relativos à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza técnica, administrativa e/ou financeira, destaca-se que a análise será restrita aos pontos jurídicos.

Ademais, entende-se que as manifestações dessa consultoria, são de natureza opinativa e, portanto, não são vinculantes pelo gestor público, o qual pode de forma justificada, adotar orientação contrária ou diversa da exposta neste parecer.

Posto isto, o presente parecer jurídico visa dar cumprimento ao parágrafo único, do artigo 38 da Lei 8.666/93, disposições legais que determinam o exame prévio dos atos relativos à realização de licitações e exame dos respectivos textos dos editais, minutas de contrato e outros instrumentos congêneres acostados no respectivo processo licitatório,

Examinando o referido processo, foram tecidas as considerações conforme os fundamentos expostos a seguir.

2. DA ANÁLISE JURÍDICA

2.1 Do Mérito da Consulta

O presente parecer tem o intuito de atender à solicitação de análise feita pela Comissão Permanente de Licitação, a fim de verificar a regularidade do processo de licitação a ser realizado na modalidade Dispensa de Licitação Nº 002/2022 – FUNCEL, visando à locação de imóvel destinado ao funcionamento do programa NIES – Núcleo de Iniciação Esportiva, visando incentivar a prática de esporte no município de Canaã dos Carajás, objetivando buscar a proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

2.1.1 Do Dever de Licitar

A licitação é o procedimento administrativo que, pautando-se pelo princípio da isonomia, e exigindo o envolvimento do maior número possível de interessados, visa propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, concessões, permissões e locações. Objetiva-se, sempre, em última análise, a satisfação do interesse público.

Esta é a regra - princípio da obrigatoriedade da licitação -, como se denota da norma do texto constitucional abaixo transcrita, veja-se:

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:

(...)

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. (grifei)

Do exposto, percebe-se, porém, a existência de casos específicos e delimitados, previstos na legislação, em que a licitação pode não ser observada, muito em razão de ser um processo formal, demorado, em que se faz presente observar um conjunto de atos preordenados e sequenciais.

Por tal razão, nem sempre, pois, é o melhor caminho, para a satisfação do interesse público, a observância da licitação. Situações extremas, ávidas por uma celeridade que não se coaduna com o vagar do processo licitatório, exigem do

administrador público outra conduta a não ser pautar-se, de forma motivada, pelas exceções elencadas na legislação de regência, que permitem a contratação direta.

Mesmo que, em tese, o procedimento pudesse ser realizado, em casos como os acima descritos (particularidades que não se compatibilizam com o rito e a demora da licitação), é que sobressaltam as ressalvas previstas pelo próprio diploma constitucional, regulamentadas na Lei 8.666/93, como previsto no seu art. 2º:

Art. 2º As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.

É neste contexto que surgem à **dispensa e a inexigibilidade de licitação**, que se diferenciam, em síntese, pela viabilidade ou não de competição. São hipóteses, reitera-se, permitidas pelo texto constitucional, em que há a contratação direta pelo Estado-contratante com o particular-contratado.

Cumprido destacar, em que pese à norma licitatória permitir contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isto não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário; ao revés, deve adotar procedimento administrativo adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo-se justificar a escolha do contratado com vistas à satisfação do interesse público.

Torna-se claro, portanto, que a formalidade determinante ao procedimento de contratação deve se fazer presente consoante disciplina o parágrafo único do art. 26 c/c o art. 38, VI, da legislação supracitada.

Em suma, os casos de ausência de licitação não se destinam a selecionar qualquer proposta, haja vista que a Administração pública deve obedecer ao Princípio da Isonomia.

2.2 Da Necessidade – Justificativa

Após análise dos autos supra, constata-se que a necessidade de locação do imóvel supramencionado, é consecutiva haja vista a busca em ofertar mais espaços que ampliem a oportunidade do desenvolvimento de praticas esportiva, atividades recreativas aos educandos do NIES – Núcleo de Iniciação Esportiva, junto a Fundação Municipal de Cultura, Esporte e Lazer de Canaã dos Carajás, zona urbana de Canaã dos Carajás.

Consoante justificativa apresentada (fls.15), a locação do espaço supramencionado, visa expandir a prática esportiva, haja vista a importância da pratica de atividades esportivas, principalmente dos jovens da comunidade, uma vez que a Administração Pública de Canaã dos Carajás não disponibiliza de prédios públicos em locais estratégicos para atender a população específica.

A Fundação, ora requerente, disponibiliza de projetos voltados para a iniciação a prática de esportes que atendem desde crianças até cidadãos em fase adulta, com a disponibilização de vários espaços pela cidade.

Todavia, não dispõe de espaço físico próprio para a realização das atividades, que o imóvel pesquisado atende as finalidades precípua da administração, vez que dispõe de espaço e localização favorável para o atendimento do projeto e demais ações realizadas ou a apoiadas pela Fundação.

Dessa forma, faz-se necessário e indispensável esta contratação, que atenderá as necessidades da população Canaense.

O valor locativo inicial, estimado no mercado local, após realização de Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica é de **R\$ 8.728,00 (oito mil setecentos e vinte e**

oito reais). Sendo o valor para execução total de serviços de **R\$ 104.724,00 (cento e quatro mil setecentos e vinte e quatro reais).**

Registra-se, consoante Declaração de Adequação Orçamentária as fls. 30 que a locação, ora objeto do processo licitatório em tela, não comprometerá o Orçamento de 2022, conforme estabelece o inciso I do Artigo 16 da Lei complementar federal N.º 101, de 04 de março de 2000, estando de acordo com o inciso II, do mesmo artigo.

Por fim, ressalta-se que o valor locativo mensal foi obtido através de avaliação do imóvel, firmado pelo responsável técnico conforme Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica as fls. 05-15.

2.3. Da Contratação Direta

No que tange aos casos de ausência de licitação, a Lei 8.666/93, elencou três espécies de contratação direta: licitação dispensada, dispensável e inexigível. As duas primeiras modalidades estão previstas de forma taxativa respectivamente no art. 17 e art. 24. Já a inexigibilidade foi prevista de forma exemplificativa no art. 25, caput, classificação predominante na doutrina e na jurisprudência do Corte de Contas Federal.

Convém esclarecer a distinção dos conceitos de licitação dispensada, dispensável e inexigível. As licitações dispensada e dispensável distinguem-se basicamente pelo sujeito ativo da relação e em razão do momento de exercício da discricionariedade do gestor, sendo, portanto, modalidades de dispensa de licitação. Teríamos, assim, dois conceitos básicos: dispensa e inexigibilidade.

A diferença entre as duas situações, segundo Lucas Rocha Furtado, “reside no fato de que, na primeira, haveria a possibilidade de competição entre possíveis interessados, o que torna possível a realização de licitação. Ao passo que na

segunda, inexigibilidade, não haveria competição porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável”.

O art. 24 da Lei 8.666/93 traz consigo uma série de incisos que tipificam hipóteses em que procedimento de licitação prévio contratação se faz dispensável. Ao contrário do que disciplina art. 25, que trata das inexigibilidades, art. 24 veicula rol exaustivo.

A dispensa e a inexigibilidade de licitação são medidas de exceção, que retiram seu fundamento do mesmo dispositivo constitucional que obriga o procedimento prévio à contratação, qual seja, o art. 37, XXI, que estabelece a obrigatoriedade de contratação mediante processo de licitação pública "ressalvados os casos especificados na legislação".

Segundo precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro, diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração.

Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; licitação é, portanto, inviável.

Visto isso, passemos ao caso em concreto.

2.4 Da Locação de Imóvel Pela Administração Pública – Dispensa

Para subsidiar a decisão administrativa de firmar o contrato de locação, passaremos as considerações sobre a possibilidade jurídica da matéria em exame, consignando que não se está avaliando a conveniência e oportunidade da escolha,

pois não é função jurídica identificar a existência de imóveis apropriados para a instalação ou funcionamento de órgãos públicos.

Assim, a presente análise se restringe aos aspectos jurídicos, não levando em consideração outros aspectos administrativo ou econômico. Por outro, não custa lembrar que o parecer jurídico, conforme orientação doutrinária é ato de natureza meramente opinativa, não vinculante, cabendo ao gestor avaliar e tomar a decisão que melhor lhe aprouver.

Feitas essas considerações, cumpre dizer que a regra para a Administração Pública contratar com particulares é a realização prévia de processo licitatório (inteligência do art. 37, inciso XXI da CF/88 e art. 2º da Lei nº 8.666/93). Essa obrigatoriedade de licitar funda-se em dois aspectos basilares:

- **O primeiro é de estabelecer um tratamento igualitário entre os interessados em contratar, como forma de realização do princípio da impessoalidade, da isonomia e da moralidade;**
- **E o segundo revela-se no propósito de alcançar a proposta que seja mais vantajosa para a Administração Pública.**

Mas nem sempre, é possível encontrar, disponíveis, prédios em condições verdadeiramente adequadas que possibilitem a realização de um processo de escolha por meio de uma licitação. Assim, configura-se, na prática, a existência de um só imóvel que se adapte aos requisitos desejáveis, e cujo proprietário consinta em locá-lo à Administração Pública, tal fato, termina por levar o gestor a optar pela dispensa de licitação, nos moldes previsto no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93.

Segundo ensinamento de Marçal Justen Filho, que em sua obra comentários a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, afirma:

“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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS
FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE CULTURA, ESPORTE E LAZER
COMISSÃO DE LICITAÇÃO



específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição.”

Ademais, o art. 26, da Lei n.º 8.666/93, informa que as dispensas de licitação devem ser necessariamente justificadas, sendo que o procedimento deve ser instruído, no caso, com elementos que apontem a razão da escolha do imóvel a ser locado, indicação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública e uma justificativa de preço, que deverá ser compatível ao preço de mercado. Requisitos a nosso ver, devidamente adimplidos pela Administração no presente caso.

Quanto à minuta contratual, por sua vez, entende-se que contém as cláusulas obrigatórias e necessárias que o caso requer, conforme o que dispõe o art. 55 da Lei n.º 8.666/93, entretanto, cabem algumas recomendações e adaptações.

Noutro giro, vislumbramos no processo, **JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO, RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DO PREÇO**, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade de Fundação integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Bem como, verifica-se a existência de laudo emitido pelo Engenheiro Civil do Município, profissional competente, atestando a sanidade física do imóvel e a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito referente à compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado, a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local. Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível.

Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia à Administração, além de diligenciar a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

Assim os citados requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concretos de locação de imóvel para funcionamento dos projetos NIES.

CONCLUSÃO

Pelo exposto e em atendimento ao disposto no art. 38, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93, e observado o valor a ser praticado na contratação que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, a Assessoria Jurídica, manifesta-se pela **APROVAÇÃO DA DISPENSA DE LICITAÇÃO 002/2022/SRP**, para locação do imóvel em tela, através da modalidade dispensa de licitação, com fundamento no inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

Todavia, é necessário fazer algumas ressalvas. Não foram localizados os documentos pessoais do locador, e prova de evidência propriedade do imóvel proposto para locação. Desta forma, registra-se a importância de juntada posterior dos referidos documentos.

Feitas as observações pertinentes, concluímos que, do ponto de vista jurídico, até o presente momento, conforme consta dos autos não há óbice à viabilização do Processo Licitatório pretendido, estando preenchidos os requisitos do Art. 40 da lei 8666/93 e demais Legislações pertinentes.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS
FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE CULTURA, ESPORTE E LAZER
COMISSÃO DE LICITAÇÃO



Salvo Melhor Juízo, este é o Parecer Jurídico, ao qual remeto a autoridade competente. Nada mais havendo a analisar, devolvam-se os autos, para conhecimento e adoção das medidas pertinentes.

É o parecer, que submetemos à autoridade superior.

Este é o parecer.

Canaã dos Carajás/PA, 27 de janeiro de 2022.

TÁLISON P. PAULINO
Assessor Jurídico
OABTO 5.728