



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA

PARECER JURÍDICO Nº 005.2312/2021

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2021/12.21.036-SEMED-DL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2021/12.01.030- SEMED-PMM

ÓRGÃO INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE MARITUBA/PA-SEMED

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGENCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. NECESSIDADE DE COMPLEMENTAÇÃO DE FORMALIDADES LEGAIS.

I - DO RELATÓRIO

A Comissão Permanente de Licitação, representada no ato pelo seu Presidente, solicitou dessa Assessoria Jurídica a emissão de parecer conclusivo a respeito da legalidade do procedimento, ocasião em que encaminha para análise a minuta contratual, referente a celebração de contrato de locação de imóvel para fins não residenciais, localizado na Travessa Antônio Armando, s/nº, Bairro Almir Gabriel, CEP 67.200-000, Marituba/PA, para funcionamento da Escola Municipal de Ensino Infantil Creche Diácono Francisco de Assis Gonçalves, conforme especificações contidas no presente processo.

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.

Nesse diapasão, foi apresentada a justificativa para locação do imóvel através do **Ofício nº 098/2021 - SEMED/PMM** de 01 de dezembro de 2021, nos seguintes termos:

“(…)

O acesso à educação de qualidade deve ser garantido, também pelo município como unidade federativa. Dessa forma, cabe ao Secretário Municipal de Educação na condição de gestor público, a função de oferecer os meios necessários para a efetivação desse direito. As ações para proporcionar o bom atendimento aos alunos também engloba o oferecimento de um espaço físico de qualidade com localização de fácil acesso a comunidade local adjacente.

Visando a garantia de uma educação de qualidade aos alunos da Rede Municipal de Ensino e em razão da Secretaria Municipal de Educação de Marituba/PA não possuir imóveis suficientes aos alunos dessa região é que se faz necessária a referida locação. O imóvel está localizado na Tv. Antônio Armando, s/n, bairro Almir Gabriel no Município de Marituba, CEP 67.200-000, Marituba/PA”

Outrossim, o Laudo de Vistoria realizado pela Sandy Barbosa – CREA: 172883-0/PA, Arquiteta e Urbanista, atestou que o imóvel supramencionado se encontra apto para locação, se encontrando em bom estado de conservação.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA

À vista disso, cabe ressaltar que a administração pública deverá avaliar o critério de conveniência e oportunidade, dentro dos limites autorizados em lei, a fim de escolher a opção mais adequada para alcançar sua finalidade. Portanto, a decisão acerca da locação do referido imóvel é ato discricionário da própria administração pública, subsidiada pelo Laudo Técnico acima mencionado.

Com amparo no Art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação entendeu que se trata de dispensa de licitação, ocasião em que autuou o referido processo.

Quanto à compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como, os aspectos técnicos do imóvel foram analisados pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano SEIDUR/PMM, o que se depreende pelo laudo de vistoria retro mencionado.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

- 1) Ofício n.º 098/2021 – SEMED/PMM, no qual é solicitado a locação do imóvel com as devidas justificativas;
- 2) Proposta de locação com dados bancários;
- 3) Escritura Particular de Doação de bem imóvel
- 4) Ata da Assembléia Geral da Caritas Belém
- 5) Autorização para o presidente celebrar contrato de locação;
- 6) Documentos pessoais do Presidente;
- 7) Comprovante de residência;
- 8) Laudo de vistoria;
- 9) Indicação de dotação orçamentária;
- 10) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- 11) Autorização para contratação;
- 12) Termo de Autuação e abertura;
- 13) Portaria N.º 1.237/2021-PMM/GAB
- 14) Justificativa da Dispensa de Licitação
- 15) Minuta do contrato.

É o sucinto relatório. Passo à análise.

II - DA ANÁLISE JURÍDICA

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 a documentação apresentada pelo proprietário, é imperioso destacar o PARECER n.º 007/2021-PGM(ANEXO), que diz respeito a instrução de processo de locação (caso semelhante), restando na seguinte conclusão:

“(…) pela excepcionalidade da situação, em concreto, pela possibilidade da locação de imóveis sem registro no cartório competente, DESDE QUE COMPROVE DE FORMA ROBUSTA, MANSA, ANTIGA, PACÍFICA, DE BOA-FÉ, QUE



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA

O IMÓVEL ESTÁ REGULAR COM O FISCO MUNICIPAL (MORMENTE, O IPTU), além de COMPROVAR estarem preenchidos os demais requisitos inerentes a locação de imóveis pela administração pública, nos termos do Art. 24, inciso X, da Lei nº 8666/93 (...)"

No caso em tela, verifica-se a existência de documento comprobatório de domínio/propriedade, consubstanciado pela juntada de **Escritura Particular de Bem Imóvel**, se amoldando aos casos mencionados pelo Respeitável Procurador Geral Municipal.

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, 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 eventuais questionamentos. Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos do procedimento, passemos, estritamente, à análise dos aspectos jurídicos do presente processo licitatório.

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. 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, todas as Unidades da Federação Brasileira e seus Poderes sujeitam-se à obrigatoriedade de licitar, salvo nos casos/exceções previstos na legislação. *In casu*, destacamos que a Lei n.º 8.666/93, traz, exaustivamente, os casos de dispensa de licitação, dentre os quais aquele



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA

que se refere à compra ou 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 precipuas 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, *in verbis*: "A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável a competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público".

Pelo exposto, atestado pela justificativa constante no Ofício nº 098/2021-SEMED/PMM, que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para o atendimento dos objetivos da Secretaria Municipal de Educação de Marituba/PA e desenvolvimento das atividades pertinentes, bem como, o entendimento da Comissão Permanente de Licitação de que se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, o que ficou evidenciado com o laudo de vistoria referente ao imóvel, objeto do contrato, **entende-se que existe a possibilidade jurídica para celebração do contrato de locação, em obediência ao regramento legal.**

Em corroboração ao supramencionado, cotejamos o seguinte entendimento de nossos Tribunais:

"Em ação popular, que a 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 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, portanto, deverá 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**



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA

licitatório.

Com a finalidade de cumprir esse requisito, a autoridade competente afirmou na justificativa apresentada para a locação do imóvel que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.

Quanto à minuta de Contrato Administrativo de Locação de Imóvel para fins não residenciais, após análise, suas cláusulas guardam conformidade com o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993 e o disposto na Lei nº 8.245/1991, encontrando-se livre de quaisquer vícios que gerem nulidade do ato, não ocorrendo, deste modo, nenhuma transgressão à legalidade administrativa.

III - DA CONCLUSÃO

Friso 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 a necessidade da locação, com base nas quais esta análise jurídica foi realizada, e no pressuposto de ser impossível aguardar a realização de procedimento licitatório sem causar prejuízo à prestação dos serviços públicos envolvidos.

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, II e III, da Lei nº 8.666,1993.

Assim, pautado em todo o ora exposto e fundamentado, **OPINO pelo prosseguimento do feito, condicionando a assinatura do contrato, desde que saneada a inconsistência documental referente ao fisco municipal (IPTU), em obediência ao regramento legal, assim como pelo compartilhamento do entendimento constante do parecer da Procuradoria Geral Do Município.** para contratação direta com a devida aplicação do permissivo de dispensabilidade contido no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/1993, que visa a celebração de contrato de locação entre o Poder Executivo Municipal de Marituba e a Caritas Arquidiocesana de Belém – Caritas Belém, representada neste ato pelo seu Presidente Diácono Raimundo Nonato Santos.

Quanto à minuta de contrato, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie.

É o Parecer,

S. M. J.

Marituba/PA, 23 de dezembro de 2021.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA

WAGNER VIEIRA
Assessor Jurídico