

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

**PARECER JURÍDICO**



**EMENTA:** Dispensa de Licitação n° 7/2017-005 SEMAS.

**Objeto:** Locação de imóvel, localizado na Rua C – 15, Lote 7, Quadra 84, Bairro Cidade Jardim Tropical II, para o funcionamento do Anexo do CRAS dos Minérios, no Município de Parauapebas, Pará.

**Assunto:** Parecer Conclusivo.

**Interessado:** A própria Administração e Vannessa Lima Rosa.

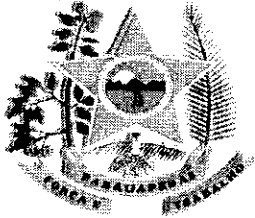
A SEMAS solicitou a celebração de contrato de locação de imóvel, localizado na Rua C – 15, Lote 7, Quadra 84, Bairro Cidade Jardim Tropical II, para o funcionamento do Anexo do CRAS dos Minérios, no Município de Parauapebas, Pará, tendo em vista que a Administração Pública Local não possui instalações suficientes e adequadas para esta finalidade.

Inicialmente, cumpre observar que o exame dos presentes autos restringe-se aos aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente municiou-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação ao interesse público, tendo observado todos os requisitos legalmente impostos.

Quanto à justificativa esclarecemos que não compete ao órgão jurídico adentrar ao 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.

Afirma a SEMAS, conforme consta no memorando externo n° 128/2017 (fls. 01-02), que *“a locação pretendida se dará para o funcionamento do Anexo do CRAS dos Minérios. O CRAS é o lugar que possibilita, em geral, o primeiro acesso das famílias aos direitos socioassistenciais e, portanto, à proteção social, para atender famílias do território do CRAS, faz-se necessário uma equipe volante que consiste em uma equipe adicional que integra a este CRAS. (...) Para desenvolver as atividades desta equipe adicional é necessária a contratação de um espaço físico que servirá de anexo do CRAS dos Minérios, a localização deste anexo é fator essencial para que possamos cumprir com seus objetivos. Desta maneira, o imóvel pretendido cumpre os requisitos para a continuidade do funcionamento da Equipe Volante para o desenvolvimento das atividades, pois, é um espaço amplo capaz de atender aos diversos serviços e oficina, está localizado em um bairro populoso onde moram pessoas vulneráveis socialmente, possibilitando o acesso das pessoas dos bairros atendidos pela equipe. Assim, o imóvel se adequa as necessidades exigidas para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica, tanto pelo espaço físico, atendendo as finalidades precípua da contratação pretendida. Além disso, o valor ofertado para a locação do imóvel referido no nosso processo está condizente com o mercado imobiliário, conforme Laudo de Avaliação Imobiliária. É importante destacar que somente esse imóvel atenderá o desenvolvimento das atividades para os fins a que se*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPÉBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



*destinam, uma vez que não há outro espaço com características semelhantes e que esteja disponível ao perfeito atendimento ao interesse público”.*

Cabe ressaltar que a avaliação do preço da locação, bem como da indicação orçamentária, coube à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005, conforme Parecer Controle Interno de fls. 41-45.

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 e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável à tratada locação (fls. 33-34).

Aos autos foram juntados: 1) memorando externo nº 128/2017 solicitando a locação (fls. 01-02); 2) laudo de vistoria (fls. 03-05); 3) laudo de avaliação de imóvel a preço de mercado (fl. 06-08); 4) proposta de locação de imóvel (fl. 08); 5) indicação do objeto e do recurso (fl. 09); 6) declaração de adequação orçamentária e financeira (fl. 10); 7) autorização (fl. 11); 8) ato de designação da Comissão Permanente de Licitação (fl. 12); 9) autuação (fl. 13); 10) declaração (fl. 14); 11) declaração de residência emitida pela Associação Central dos Moradores dos Bairros Jardim Ipiranga, Tropical I, Tropical II e Adjacências, contudo, deve ser anexado o título definitivo do imóvel (fls. 15-18); 12) documentos pessoais da locadora (fls. 19); 13) certidões de regularidade fiscal e trabalhista (fls. 21-25); 14) certidão negativa de débitos do SAAEP; 15) consulta integrada de IPTU (fl. 28); 16) recibo anual de quitação da CELPA (fls. 29); 17) parecer do controle interno (fls. 41-45).

É o Relatório.

### **DA ANÁLISE JURÍDICA**

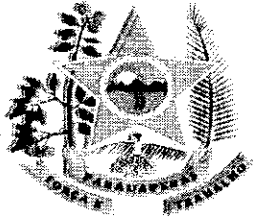
Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram todo o procedimento, passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos do presente processo licitatório.

Inicialmente, mister 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, delimitou e fixou a licitação como princípio básico a ser observado por toda Administração Pública, *in verbis*:

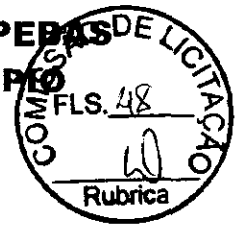
*“Art. 37. A Administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, dos Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e também ao seguinte:*

*omissis*

*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”.*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPÉBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



Assim, 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 de 21 de junho de 1993, traz, exaustivamente, 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:*

*...omissos*

*X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preclusivas 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;"*  
(Grifamos).

Estes também são os ensinamentos de Marçal Justen Filho, *in verbis*<sup>1</sup>:

*"A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público."*

E para tanto, a dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, 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, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Por isso, entende a doutrina<sup>2</sup> que:

*"Trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competição. Nesse caso, se tão-somente um imóvel é que atende às necessidades, não haverá licitação, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável."* (Grifamos).

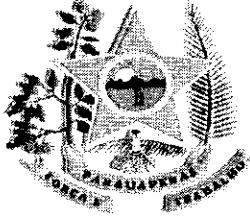
Segundo ainda o Mestre Marçal Justen Filho<sup>3</sup>, a contratação neste caso, depende de três requisitos, *ipsis literis*:

*"...a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado."*(Grifamos).

<sup>1</sup> In Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221.

<sup>2</sup> In Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.

<sup>3</sup> Obra Citada. pag. 240.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPÉBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



E tendo a Comissão Permanente de Licitação entendido que se trata de dispensa de licitação, e a Controladoria Geral do Município que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, o que ficou comprovado com a juntada do Laudo de Avaliação de Imóvel a Preço de Mercado emitido pela corretora e avaliadora Maria Irislei de Paula Andrade (CRECI 12ª Região PA – 6868 - fls. 06-07), entendemos que existe possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel aqui pretendido.

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.”<sup>4</sup>*

*“Proceda, previamente à locação de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor de locação com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas.”<sup>5</sup>*

Por derradeiro, 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 importante enfatizar 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.

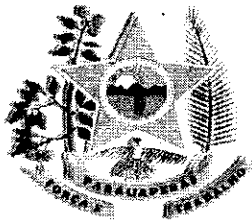
O laudo de vistoria de fl. 03 dispõe que *“atualmente no local já funciona o Anexo do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Minérios”*, portanto, recomenda-se que seja esclarecido pela Autoridade Competente o fato do Anexo do CRAS dos Minérios já funcionar no imóvel que se pretende locar. Ressalta-se que a Administração não deve manter relação locatícia sem a devida cobertura contratual, podendo o gestor ser responsabilizado em razão do descumprimento das disposições da Lei 8.666/93.

Recomenda-se que o termo de autuação do processo (fl. 13) seja retificado, pois consta como Dispensa de Licitação nº 7/2017-01 SEMAS, todavia, trata-se da Dispensa de Licitação nº 7/2017-005 SEMAS.

Recomenda-se, ainda, que seja confirmada a autenticidade das certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos e que sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tiverem o prazo de validade expirado quando da emissão do contrato.

<sup>4</sup> TJ/SP. Embargos Infringentes nº 17.854, 7ª Câmara de Direito Público.

<sup>5</sup> TCU. Processo nº 009.118/2002-8.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



*Ex positis*, se abstendo, obviamente, da apreciação dos aspectos inerentes a conveniência e oportunidade e, uma vez procedida a presente análise por esta Procuradoria Geral, invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público e o da inviabilidade de competição, **opinamos** pelo processamento da contratação direta com a devida aplicação do permissivo de dispensabilidade contido no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93, que visa a celebração de contrato de locação entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas (locatária) e a Vanessa Lima Rosa (locadora), **desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.**

Assim, é o parecer que submetemos à consideração de Vossa Excelência, S.M.J.

Parauapebas/PA, 03 de Janeiro de 2018.

**CÂNDIDA DA SILVA LOPES NETA**  
Assessora Jurídica de Procurador  
OAB/MA nº 10.091  
Dec. 752/2017

**CLÁUDIO GONÇALVES MORAES**  
Procurador Geral do Município  
OAB/PA 17.743  
Dec. 004/2017