



PARECER JURÍDICO Nº 020.0801/2021

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2021/01.08.017-SEMED-DL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2021/01.04.019- SEMED

ÓRGÃO INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO/FUNDO MUNICIPAL - SEMED.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA 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 Sr. Presidente, Luiz Henrique Lacerda Lopes, 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 do imóvel localizado na **Rua Novo Uriboça, nº 17, Bairro: São João, CEP:67.200-00, no Município de Marituba, Estado do Pará**, onde a administração pública pretende abrigar as instalações da **Escola Municipal de Educação Infantil e Fundamental Centro Educacional Nossa Senhora do Perpétuo Socorro**, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Recebemos o procedimento de dispensa de licitação para locação de imóvel supracitado, sendo necessário parecer acerca da legalidade.

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 ***Memorando de 04 de janeiro de 2021, DE-SEMED-PMM nos seguintes termos: "[...] O referido imóvel é propício para abrigar as instalações da Escola Municipal de Educação Infantil e Fundamental Centro Educacional Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, pois está localizado em endereço centralizado e de fácil acesso para os alunos e servidores dessa região, além de dispor de estrutura física ideal equivalente ao atendimento das necessidades desta Secretaria"***.

Na mesma ocasião foi informado através de laudo de vistoria realizado pela Engenheira Márcia Cristina Freitas da Câmara, que o imóvel está apto para locação.

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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



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 de Marituba/PA, o que se depreende pelo laudo de vistoria retro mencionado.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

- 1) Memorando solicitando a locação do imóvel com as devidas justificativas;
- 2) Proposta de locação
- 3) Cópia Simples do Contrato de Compra e Venda;
- 4) Documentos pessoais do proprietário;
- 5) Comprovante de residência;
- 6) Documento solicitando elaboração de laudo de vistoria técnica referente ao imóvel;
- 7) Laudo de vistoria;
- 8) Indicação de dotação orçamentária;
- 9) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- 10) Autorização para contratação;
- 11) Decreto Nº079/2021-PMM/GAB
- 12) Autuação;
- 13) Minuta do contrato.

É o Relatório.

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 à documentação apresentada pelo proprietário, é imperioso destacar o **PARECER nº007/2021-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 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 8.666/93 ..."**.

No caso em tela, verifica-se a existência de documento comprobatório de propriedade, consubstanciado pela juntada de cópia simples do recibo de Compra e Venda, no entanto,



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



INEXISTE comprovante de quitação com o fisco municipal (IPTU), gerando óbice à formalização do CONTRATO.

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 eventuais questionamentos.

Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos do procedimento, passemos, estritamente, a 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. 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, 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:

[...]



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



X - a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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 competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público."

Pelo exposto, atestado pela justificativa constante no Memorando -SEMED-PM, que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento dos objetivos da Secretaria Municipal de Educação e desenvolvimento das atividades pertinentes Escola Municipal de Educação Infantil e Fundamental Centro Educacional Nossa Senhora do Perpetuo Socorro, bem como, o entendimento da Comissão Permanente de Licitação de que trata-se 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, desde que saneada a inconsistência documental retro mencionado, em obediência ao regramento legal, assim pelo compartilhamento do entendimento constante do Parecer da Procuradoria municipal.**

Em corroboração ao supramencionado, 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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



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 afirmou na justificativa apresentada para locação do imóvel que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.

III- DA 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 e no pressuposto de ser impossível aguardar a realização de procedimento licitatório sem causar prejuízo à prestação dos serviços públicos envolvidos, **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.**

Após isso que seja dado prosseguimento ao 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 MARITUBA/PA, através da Secretaria Municipal de Educação, nesse ato representada pela Secretária Sra. ENY LEITE CARDOSO PINHEIRO e Sr. GREGORIO PAULO DE ASUNÇÃO**, desde que cumpridas as recomendações desta Assessoria Jurídica.

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

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 nº 8.666/93.

É o Parecer, à consideração superior.

Marituba - PA, 08 de janeiro de 2021.

MARCELO DA ROCHA PIRES



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
ASSESSORIA JURÍDICA



ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA 23.535



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE MARITUBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Parecer nº 007/2021-PGM

Da: Procuradoria Geral

À: Secretaria Municipal de Educação

Referência: Ofício nº. 099/2021 – SEMED

Assunto: Locação de imóvel sem registro em cartório – funcionamento de órgãos públicos municipais.

PARECER

A Secretaria Municipal de Educação oficiou à Procuradoria Geral do Município (Ofício nº 99/2021 – SEMED), solicitando parecer jurídico acerca de locações de imóveis para o funcionamento de escolas municipais, inclusive da Secretaria Municipal de Educação.

Informa a consulente que devido à grande demanda de alunos que este município possui e por não possuir prédios, necessita lançar mão de aluguéis e executar suas atividades, os termos do art. 24, X, da Lei 8.666/93. Contudo, frisa que a maior parte dos imóveis no município não possui documentação de registro em cartório, conforme exige a legislação.

Por fim, visando garantir a prestação dos serviços pertinentes à educação, solicita opinião jurídica acerca do tema.

Eis as informações.

Passo a opinar.

A Lei nº. 8.666/93 prevê a possibilidade da locação de imóvel, quando imprescindível para execução de suas funções precípuas, tendo em vista a discricionariedade da administração de conveniência e oportunidade na análise do caso concreto. Nesse sentido, a Lei Federal destaca em seu art. 24, inciso X:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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: