



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA  
ASSESSORIA JURÍDICA



**PARECER JURÍDICO Nº 001.2303/2021**  
**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2021/03.22.001-SEHAB-DL**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2021/03.15.001-SEMAD-PMM**  
**ÓRGÃO INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB.**

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 da Passarela, nº 244, Bairro: Decouville, Marituba, CEP: 67.200-00, no Município de Marituba, Estado do Pará**, onde a administração pública pretende abrigar as instalações da **Sede da Secretaria Municipal de Habitação**, 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 ***Ofício nº106/2021- SEHAB nos seguintes termos: "[...] A Secretaria realiza atendimentos ao público diariamente para orientar e executar as etapas dos programas habitacionais, necessitando ainda, de relações institucionais para que os serviços possam ter maior eficiência junto aos cidadãos de Marituba. Além disso, outra atividade desta Secretaria é a realização de reuniões com os demais órgãos do Executivo Municipal e Órgãos do Executivo Municipal e órgãos parceiros para o planejamento de ações integradas."***

***"O imóvel indicado está localizado na Rua da Passarela, nº 244, Bairro Decouville, CEP 67.200-000, Marituba/PA. (...)"***

***"O referido imóvel atende as necessidades desta Secretaria, oferecendo espaço físico de qualidade e localizado em endereço de fácil acesso para a população e servidores"***



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA  
ASSESSORIA JURÍDICA



Na mesma ocasião foi informado através de laudo de vistoria realizado pela Engenheira Márcia Cristina Freitas da Câmara, datado em 18/03/2021 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.

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) Ofício nº106/2021-SEHAB no qual é solicitada para a Secretaria de Administração a locação do imóvel com as devidas justificativas;
- 2) Proposta de locação;
- 3) Contrato de Compra e Venda;
- 4) Documentos pessoais do proprietário;
- 5) Comprovante de residência;
- 6) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- 7) Certidão Negativa de Débitos Municipal;
- 8) Documento solicitando elaboração de laudo de vistoria técnica referente ao imóvel;
- 9) Laudo de vistoria;
- 10) Indicação de dotação orçamentária;
- 11) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- 12) Decreto Nº 018/2021-PMM/GAB
- 13) Autorização para contratação;
- 14) Decreto Nº079/2021-PMM/GAB
- 15) Autuação;
- 16) Minuta do contrato.

É o Relatório.

**II- DA ANÁLISE JURÍDICA**



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA  
ASSESSORIA 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 inexistência de documento comprobatório de propriedade, existindo apenas o **Contrato de Compra e Venda de Terreno, assim como, a Certidão Negativa de Débito Municipal e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.**

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:



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA  
ASSESSORIA JURÍDICA



[...]

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:

[...]

**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 Ofício **nº 106/2021-SEHAB**, que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento dos objetivos da Secretaria Municipal de Habitação e desenvolvimento das atividades pertinentes desta Secretaria, 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.**



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA  
ASSESSORIA JURÍDICA



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 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, após saneada a inconsistência documental referente documentação do imóvel, em obediência ao regramento legal, assim como pelo compartilhamento do entendimento constante do Parecer da Procuradoria Geral do Município.**



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA  
ASSESSORIA JURÍDICA




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 Habitação, nesse ato representada pelo Secretário Sr. GLAYLSON FERREIRA MONTEIRO e Sra. OSMARINA RAIMUNDA BAENA DA CUNHA**, 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, 23 de março de 2021.

  
Thamara de Paula Baia e Silva  
ASSESSORIA JURÍDICA  
OAB/PA 22.626