



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 00301003/22.

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU – PA.

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA BERNARDO SAYÃO, Nº 262, BAIRRO VILA LIGAÇÃO, NESTE MUNICÍPIO, A DISPOSIÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL PARA A INSTALAÇÃO DO NÚCLEO DE POLÍCIA MILITAR, PELO PERÍODO DE 11 (ONZE) MESES E (10) DIAS, COM VIGÊNCIA DE 21/01/2022 A 31/12/2022.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. NÚCLEO DE POLÍCIA MILITAR. POSSIBILIDADE.

1. RELATORIO

A Comissão de Licitação solicitou dessa Assessoria Jurídica a emissão de parecer conclusivo a respeito da minuta contratual do presente procedimento, ocasião em que encaminha o documento para análise, referente a celebração de contrato de locação do imóvel localizado na **Rua Bernardo Sayão, nº 262, bairro Vila Ligação, Dom Eliseu (PA)**, onde a administração pública pretende destinar ao funcionamento do Núcleo de Polícia Militar, pelo período de 11(onze) meses e (10) dias, conforme especificações contidas no correspondente processo.

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

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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



Nesse diapasão é que foi apresentada a solicitação para locação do imóvel, através do ofício n.º 017/2022, da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, do dia 03 de Janeiro de 2022.

Nos autos, compete salientar que existe informação de Dotação Orçamentária, indicada pelo responsável da contabilidade, conforme despacho datado de 05 de janeiro de 2022.

O Prefeito assinou o termo de autorização no dia 07 de janeiro de 2022, conforme acostado aos autos.

Cumpre salientar que a justificativa da contratação contida no termo de referencia vem expondo o seguinte:

“A solicitação de locação de imóvel justifica-se pela necessidade de implantação do núcleo de Polícia Militar, para que se possa dar continuidade aos trabalhos de segurança que sejam desenvolvidos para atender as necessidades do povo de Vila Ligação. A Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel próprio para este fim, portanto seria mais vantajoso dar continuidade no contrato, já que se encontra equipado e não causaria transtornos aos usuários que já tem ciência de sua localização.”

O laudo confeccionado pelo engenheiro responsável assevera:

Conclui-se que o imóvel, encontra-se em boas condições de uso, conforme relatório fotográfico. Declaramos que o imóvel descrito em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas atende as condições abaixo.

- I. Não está localizado em área de risco;*
- II. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP)*
- III. Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;*
- IV. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;*
- V. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;*
- VI. Não se trata de ÁREA PÚBLICA.*

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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



A compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos deste, foram analisados pelo Engenheiro Civil Wendel Alberth Silva Santos, o que se depreende pelo laudo de Avaliação.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

1. Ofício n.º 017/2022, da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, do dia 03 de janeiro de 2022, solicitando a abertura de processo administrativo e encaminhando o termo de referência;
2. Termo de Abertura de, autuação e remessa Processo Administrativo;
3. Memorando nº 375/2022-ADM, informando ao Prefeito Municipal a abertura do processo administrativo;
4. Despacho datado de 04 de janeiro de 2022, solicitando previsão orçamentária e laudo técnico do imóvel;
5. Laudos de Avaliação do imóvel e avaliação locatícia, firmado pelo engenheiro Wendel Alberth Silva Santos;
6. Despacho do setor de contabilidade, datado de 05 de janeiro de 2022, informando a previsão Dotação Orçamentária;
7. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
8. Termo de Autorização;
9. Despacho a esta assessoria jurídica, solicitando análise da minuta contratual;
10. Minuta do contrato.

É o relatório.

11. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

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.

End.: Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 02
Centro – Dom Eliseu - PA
CEP: 68.633-000



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



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.

Cumpramos ressaltar, que o presente procedimento deve atender ainda as exigências do Art. 26 da Lei 8.666/93, senão vejamos:

Art. 26. *As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005)*

Parágrafo único. *O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:*

I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso; (Redação dada pela Lei nº 13.500, de 2017)

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço.

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.(grifo nosso).

A autoridade competente lavrou sua justificativa para contratação, já mencionada em tópico anterior, **mas ainda deve - também** - justificar a escolha do contratado, ressaltando se



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



não há outro imóvel capaz de satisfazer, de forma mais vantajosa, as necessidades da Administra o, bem como realizar uma avalia o prévia de forma a demonstrar se existe compatibilidade do preço a ser proposto para a referida contrata o com os preços praticados no mercado.

De outro ponto,   salutar especificar que o laudo do engenheiro avaliou as condi es de uso do imóvel, mas deixou de se manifestar sobre se o mesmo está apto para a loca o pretendida.

  importante observarmos que as contrata es efetuadas pelo Poder Público devem, em regra, ser precedidas de licita o. Nesse sentido, dispõe o art. 2  da Lei 8.666/93. E a Constitui o Federal de 1988, em seu inciso XXI do art. 37, delineou e fixou a licita o como princípio básico a ser observado por toda Administra o Pública, *in verbis*:

Art. 37. A Administra o 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 legisla o, as obras, serviços, compras e aliena es serão contratados mediante processo de licita o pública que assegure igualdade de condi es a todos os concorrentes com cláusulas que estabeleçam obriga es de pagamento, mantidas as condi es efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualifica o técnica e econ mica indispensáveis   garantia do cumprimento das obriga es.

AGORA   A VEZ DO POVO

Assim, em regra geral,   que todas as Unidades da Federa o Brasileira e seus Poderes sujeitem-se   obrigatoriedade de licitar, salvo nos casos/exce es previstos na legisla o. *In casu*, destacamos que a Lei n.  8.666 /93, traz, exaustivamente, os casos de dispensa de licita o, dentre os quais aquele que se refere   compra e loca o de imóveis, nos termos de seu art. 24, X, que nesta ocasião transcrevemos:

Art. 24.   dispensável a licita o:

[...]

X - a compra ou loca o de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administra o, cujas necessidades de instala o e localiza o condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado. segundo avalia o prévia;

End.: Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 02

Centro – Dom Eliseu - PA

CEP: 68.633-000



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



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 afigure-se objetivamente inconveniente ao interesse público."

Analisadas as formalidades legais de dispensa de licitação para locação de imóveis que atendam as necessidades da administração pública, restou verificado em laudo de vistoria que o imóvel está em boas condições de uso. Entretanto, o engenheiro não opina se o referido está apto ou não para locação, motivo pelo qual é salutar considerar o apontamento para melhor esclarecer o ordenador de despesa sobre a regularidade da locação, o qual deve primar pela legalidade dos atos administrativos, assim como pela continuidade do serviço público pelo caráter essencial, que consubstancia nessa condição o princípio da Supremacia do Interesse Público, quando do atendimento satisfatório aos munícipes.

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. 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

End.: Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 02
Centro – Dom Eliseu - PA
CEP: 68.633-000



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



satisfeito através de outro imóvel porque, caso seja possível, não poderá ser dispensado o procedimento licitatório.

Com a finalidade de cumprir esse requisito, a autoridade competente deve providenciar, na justificativa apresentada para escolha, informações que atestem que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.

No que tange aos requisitos legais para a presente contratação, o procedimento administrativo carece das devidas justificativas – razão da escolha fornecedor e de preço – conforme dispõe o Art. 26 da Lei 8.666/93, estas não apresentadas até a data deste parecer. Outrossim, deve se apresentada a regularidade do imóvel objeto da presente licitação, através de documentações fiscais referentes a contas quitadas (IPTU, LUZ e ÁGUA) e outras exigidas legalmente devidamente atualizadas, com fito de afastar impedimento de uso do imóvel ao fim que se destina de modo a demonstrar a segurança jurídica na presente contratação.

Portanto uma vez observadas tais orientações, não subsistem impedimentos para a dispensa em análise, sendo plenamente possível a sua formalização pelos fundamentos jurídicos apresentados.

12. 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, no pressuposto de ser impossível a realização de procedimento e desde que sejam observadas as exigências legais quais sejam a apresentação de justificativas descritas no art. 26 da lei 8.666, bem como a demonstração da regularidade do imóvel objeto deste procedimento administrativo, opinamos pelo



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
ASSESSORIA JURÍDICA



prosseguimento 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.

Quanto à minuta do contrato, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie. (art. 55, Lei n.º 8.666/93).

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.

Salvo melhor juízo, é o parecer que submeto à apreciação superior.

Dom Eliseu(PA), em 11 de janeiro de 2022.

FELIPE DE LIMA Assinado de forma
RODRIGUES digital por FELIPE DE
GOMES:962325 LIMA RODRIGUES
10259 GOMES:9623251025
9

Felipe de Lima Rodrigues Gomes
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA 21.472

PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM ELISEU
AGORA É A VEZ DO POVO