



## PARECER JURÍDICO

### PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 00912001/22

**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU; SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, ESPORTE, CULTURA E LAZER

**CONTRATADO:** LOJA SIMBÓLICA UNIÃO E FRATERNIDADE JOSÉ BANDEIRA NETO N.º 48 (CNPJ N.º 12.550.443/0001-35)

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO A RUA BELÉM N.º 33, PLANALTO, NESTE MUNICÍPIO, PARA FUNCIONAMENTO DA E. M. E. I. FUNDAÇÃO MAÇÔNICA LEONARDO LOURENÇO DE QUEIROZ, PARA ATENDER OS ALUNOS DO ENSINO INFANTIL DA REDE PÚBLICA E ENSINO, JUNTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES, COM VIGÊNCIA DE 01/01/2023 À 31/12/2023. FUNDAMENTADO NO ART. 24, INCISO X, DA LEI DE LICITAÇÕES N.º 8.666/93 E SUAS ALTERAÇÕES.

**EMENTA:** DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. SEC. DE EDUCAÇÃO, ESPORTE, CULTURA E LAZER.

### 1. RELATORIO

A Comissão de Licitação 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 no endereço mencionado no objeto, pelo período de 12 (doze) meses, onde a administração pública pretende abrigar escola municipal, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Nesse diapasão é que foi apresentada a solicitação para locação do imóvel, através do ofício n.º 350/2022-SEMED, com termo de referência anexado. A carta proposta do proprietário foi providenciada em seguida, com o período sugerido, em documento assinado no dia 08.12.22.

Nos autos, compete salientar que existe Dotação Orçamentaria, indicada pelo responsável da contabilidade, conforme documento assinado em 12.12.2022, e a Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira foi firmada pelo gestor, em 13.12.2022, mesmo dia em que assinou o Termo de Autorização de Abertura de Licitação.

Cumprido salientar que a justificativa da contratação vem expondo o seguinte:



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



A educação é uma das áreas mais essenciais para o desenvolvimento de uma sociedade. Dentre as atribuições da Secretaria Municipal de Educação, cabe realizar ações inerentes à sua esfera de atuação com vistas a assegurar políticas que garantam o acesso, a permanência e o sucesso escolar dos alunos, e assim o fazendo, garantindo a melhoria do ensino público.

A necessidade de melhorar a educação brasileira é um consenso em toda a sociedade, e neste sentido cabe ao Secretário de Educação na condição de gestor, o papel fundamental de proporcionar as ferramentas e estruturas necessárias para efetivação destas ações, as quais vão desde o espaço físico estrutural adequado até a qualificação dos profissionais envolvidos na educação.

A Secretaria Municipal de Educação tem necessidade de garantir espaços físicos, que possam oferecer estrutura para implantação de suas ações. A ausência de imóvel de propriedade municipal compatível e apto para tal finalidade, reunindo todas as características necessárias, para o desempenho das atividades pertinentes à demanda pretendida, torna-se necessário dar continuidade à locação de tal espaço para atender nossas precisões.

Tendo em vista também que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizadas pela Secretaria de Educação, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, em virtude de suas instalações, espaço, localização e ao preço compatível com que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação.

Em virtude da precisão de se garantir a infraestrutura necessária ao desenvolvimento das ações pedagógicas indispensáveis a uma educação de qualidade, constatamos a necessidade de procedimento licitatório para renovação da contratação de locação do imóvel em comento, onde já existentes as instalações da Escola mencionada anteriormente. Diante do exposto, torna-se imperiosa a locação do imóvel em apreço, justificado pela necessidade de garantir a manutenção das atribuições finalísticas desta Secretaria.

### O laudo confeccionado pela engenheira 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.

A compatibilidade e o preço proposto do imóvel ao fim a que se destina, e os aspectos técnicos deste foram analisados pela Engenheira Civil Ana Paula de Souza Campos, o que se depreende pelos laudos supracitados.

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, entenderam tratar-se de dispensa de licitação, e que o preço proposto se encontrava compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade.

É o relatório.



## 2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

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.

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 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.

A autoridade competente lavrou sua justificativa para contratação, já mencionada em tópico anterior, mas ainda deve - também - justificar a escolha do contratado, ressaltando se não há outro imóvel capaz de satisfazer, de forma mais vantajosa, as necessidades da Administração.

De outro ponto, é salutar especificar que o laudo da engenheira avaliou as condições de uso do imóvel. Além disto, a mesma profissional também indicou o preço sugerido para o imóvel em tela, com opinião fundamentada.

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*:



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



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.

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 precípuas 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;

Estes também são os ensinamentos de Marçal Justen Filho, *in verbis*: "A dispensa de licita o verifica-se em situa es em que, embora viável competi o entre particulares, a licita o afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público."

Analizadas as formalidades legais, as quais permitem a dispensa de licita o para loca o de imóveis que atendam às necessidades da administra o pública, restou verificado em laudo de vistoria que o imóvel está em boas condi es de uso, e há também indicador de preço, para esclarecer o ordenador de despesa sobre a regularidade da loca o, que deve primar pela legalidade dos atos administrativos, assim como pela continuidade do serviço público de caráter essencial, que consubstancia nessa condi o o princípio da Supremacia do Interesse Público, quando do atendimento satisfatório aos munic pes.

Para tanto, cotejamos os seguintes entendimentos de nossos Tribunais:

Em a o popular, que o contrato de loca o celebrado por prefeitura municipal de Santos revelava valor adequado e justificado nos autos, não se caracterizando superfaturamento. Entendeu correta a dispensa de licita o quando a loca o de

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



imóvel se destine às finalidades essenciais da Administra o, condicionadas às necessidades de instala o e loca o. TJ/SP. Embargos Infringentes n 17.854, 7 Câmara de Direito Público

Por fim, quanto ao procedimento propriamente dito, cabe ressaltarmos, ainda, a necessidade da decisão de se processar a presente contrata o direta, bem como as condi es contratuais, sejam ratificadas pela autoridade superior, publicando-se, após a celebra o do contrato, na imprensa oficial (art. 26, caput, da Lei n  8.666/93).

  de suma importância salientar que a dispensa de licita o, 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 Administra o não tem outra escolha. Assim, cabe   Autoridade Competente averiguar se existe ou não a possibilidade do interesse público ser satisfeito através de outro imóvel porque, caso seja possível, não poderá ser dispensado o procedimento licitatrio.

Com a finalidade de cumprir esse requisito, a autoridade competente deve providenciar, na justificativa apresentada para escolha, informa es que atestem que o mesmo   o único que atende as necessidades da Administra o.

A minuta contratual enviada para análise cont m 17 (dezesete) cláusulas, distribuídas ao longo de 11 (onze) laudas, capazes de satisfazer os requisitos mínimos do art. 55, da Lei n.  8.666/93, e também carregam consigo particularidades do aluguel ora pretendido, com previsões pautadas na lei do inquilinato.

Por fim, registro que as cláusulas examinadas foram, respectivamente: Do objeto; da dispensa de licita o; dos deveres e responsabilidades do locador; dos deveres e responsabilidades do locatário; das benfeitorias e conserva o; do valor do aluguel; do pagamento; da vigência e da prorroga o; da vigência em caso de aliena o; do reajuste; da dota o orçamentária; da fiscaliza o; das altera es; das infra es e das san es administrativas; da rescisão contratual; dos casos omissos; do foro.

No mais,   importante assinalar que as documenta es do proprietário do imóvel, e do próprio imóvel, deverão constar nos autos, a fim de melhor instruir o processo e comprovar a regularidade do bem a ser locado.



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



### 3. 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, cujas informações são de responsabilidade daqueles que as prestaram, sobretudo a que declara necessidade da locação, com base nas quais esta análise jurídica foi realizada, opinamos pelo prosseguimento da contratação direta, com a devida aplicação do permissivo de dispensa 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 nº 8.666/93, c/c Lei nº 8.245/91).

Ressalto que a presente análise se restringe 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, além das demais obrigações de praxe da Lei nº 8.666, especialmente as de publicidade.

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

Dom Eliseu (PA), em 15 de dezembro de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**DOM ELISEU**  
**FELIPE DE LIMA RODRIGUES GOMES**  
Assessoria Jurídica – OAB/PA n.º 21.472  
AGORA É A VEZ DO POVO