

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ**  
**COMISSÃO DE LICITAÇÃO**

**PARECER JURÍDICO**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 7/2022-200101.**

**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ.

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MAGALHÃES BARATA, Nº 831, CENTRO, CACHOEIRA DO PIRIÁ, O QUAL SERVIRÁ PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO E HOSPEDAGEM DA CONTABILIDADE, ASSIM ATENDENDO AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ/PA.

**EMENTA:** DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. UNIDADE DE SAÚDE. 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 MAGALHÃES BARATA, Nº 831, CENTRO, CACHOEIRA DO PIRIÁ (PA)**, onde a administração pública pretende atender as necessidades da Prefeitura Municipal para ser utilizada como casa de apoio e hospedagem da contabilidade.

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.

Nos autos, compete salientar que existe informação de Dotação Orçamentária, indicada pelo responsável, conforme documento datado de 20 de janeiro de 2022.

O prefeito assinou o termo de autorização no dia 20 de janeiro de 2022, conforme acostado aos autos.

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ**  
**COMISSÃO DE LICITAÇÃO**

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 Da Casa de apoio e hospedagem da Contabilidade, para que se possa dar continuidade dos trabalhos desenvolvidos pela Prefeitura Municipal de Cachoeira do Piriá. A razão de escolha do Locador acima identificado deu-se em razão das características e localização do imóvel, tendo em vista a necessidade de instalação e funcionalidade da Casa De Apoio E Hospedagem da Contabilidade, levando-se em conta a localização e amplo espaço.

**O imóvel passou por avaliação de engenheiro, e laudo confeccionado conclui:**

**9. CONCLUSÃO**

O Valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve ser invariavelmente ser determinado entre o valor médio de mercado e maximo para o imovel avaliado.

Portanto: **R\$ 1.582,60 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 3.722,27**

Considerando todos os parametros analisados do imóvel objeto deste laúdo, recomenda-se um valor estimado **R\$ 3.000,00** para locação do mesmo. Vale ressaltar que os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das oscilações do mercado nos dias atuais

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.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

1. Documentação do imóvel e do proprietário;
2. Despacho datado de 19 de janeiro de 2022, solicitando previsão orçamentária e laudo técnico do imóvel;
3. Laudo de Avaliação do imóvel, firmado pelo engenheiro Aurely Faria de Oliveira Junior;
4. Despacho ao setor de contabilidade, datado de 20 de janeiro de 2022, informando a previsão Dotação Orçamentária;
5. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
6. Termo de Autorização;
7. Termo de abertura e autuação;
8. Declaração de dispensa;
9. Despacho a esta assessoria jurídica, solicitando análise da minuta contratual;

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ**  
**COMISSÃO DE LICITAÇÃO**

10. Minuta do contrato.

É o relatório. Passo a opinar.

## **2. 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.

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.

Cumprе 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;**

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ**  
**COMISSÃO DE LICITAÇÃO**

**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 de forma satisfatória a escolha do contratado, ressaltando se não há outro imóvel capaz de satisfazer, de forma mais vantajosa, as necessidades da Administração, bem como realizar uma avaliação previa de forma a demonstrar se existe compatibilidade do preço a ser proposto para a referida contratação com os preços praticados no mercado, o que se faz no documento de justificativa, embora de maneira sucinta.

De outro ponto, é salutar especificar que o laudo do engenheiro avaliou as condições de uso do imóvel, mas deixou de se manifestar sobre se o mesmo está apto para a locação pretendida, tendo avaliado somente o valor de mercado.

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

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ**  
**COMISSÃO DE LICITAÇÃO**

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.”

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).

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ**  
**COMISSÃO DE LICITAÇÃO**

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 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 8.666/9. Verifico a presença da certidão negativa municipal.

Entretanto, é recomendável que comprovantes das contas quitadas de serviços essenciais (LUZ e ÁGUA) sejam providenciadas, com fito de afastar impedimento de uso do imóvel ao fim que se destina, pela interrupção destes serviços, de modo a demonstrar a segurança jurídica na presente contratação.

No mais, é cabível sublinhar que a documentação acostada demonstra que o Sr. Lowrran Souza dos Santos, quem figura como locador na minuta contratual, é coproprietário do imóvel, de forma que é salutar também incluir a Sra. Amanda Souza dos Santos Junqueira no instrumento a ser celebrado, como forma de demonstrar sua anuência com o negócio pretendido.

Também é cabível mencionar que a presença de apenas um destes não é capaz de anular o negócio jurídico, conforme jurisprudência recente do Superior Tribunal de Justiça. (REsp 1.861.062)

No mais, a minuta do contrato traz consigo as cláusulas exigidas pelo Art. 55, da Lei n.º 8.666/93, além daquelas que são aplicáveis aos contratos de locação pretendido, de forma que entendo como satisfatória.

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ**  
**COMISSÃO DE LICITAÇÃO**

Uma vez observadas os apontamentos acima, entendo que não subsistem impedimentos para a dispensa em análise, sendo plenamente possível a sua formalização pelos fundamentos jurídicos apresentados.

### **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, sendo de responsabilidade dos gestores envolvidos as informações prestadas.

Quando observadas as exigências legais descritas no art. 26 da lei 8.666, bem como a demonstração da regularidade do imóvel objeto deste procedimento administrativo, opinamos pelo 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 de a 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.

Cachoeira do Piriá (PA), em 17 de janeiro de 2022.

**FELIPE DE LIMA RODRIGUES GOMES**

Assessoria Jurídica

OAB/PA n.º 21.472