





PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO №: 01030001/23 SEMMA.

DISPENSA DE LICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

INTERESSADOS: FUNDO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DE CACHOEIRA DO PIRIÁ.

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL/TERRENO PARA A INSTALAÇÃO DO ATERRO SANITÁRIO, LOCALIZADO NA ESTRADA RURAL VULGO ÁGUA PRETA, S/N, CACHOEIRA DO PIRIÁ/PA, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DO FUNDO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DESTE MUNICÍPIO.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO.
DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DO ART.
24, X DA LEI 8.666/93. INSTALAÇÃO
DO ATERRO SANITÁRIO.
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 para locação de imóvel/terreno para a instalação do aterro sanitário, localizado na estrada rural vulgo água preta, s/n, Cachoeira do Piriá/PA, para atender as necessidades do Fundo Municipal de Meio Ambiente deste Município.

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.

Nesse diapasão é que foi apresentada a solicitação para locação do imóvel, através de expediente datado de 01 de março de 2023, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, encaminhando juntamente o termo de referência e justificativas para contratação.

Nos autos, compete salientar que existe informação de Dotação Orçamentária, indicada pelo responsável da contabilidade, conforme documento datado de 02 de março de 2023.

O ordenador assinou o termo de autorização no dia 03 de março de 2023, conforme acostado aos autos.

O laudo confeccionado pelo engenheiro responsável assevera:

"[...] Considerando todos os parâmetros analisados do lote e objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado R\$ 3.003,60 para locação do mesmo. Vale ressaltar que os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das ondulações do mercado nos dias atuais."

Com <mark>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.</mark>

A compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos deste, foram analisados pelo Engenheiro Ambiental Rafael Nobre da Silva, o que se depreende pelo laudo de Avaliação.

É de bom alvitre ressaltar que os autos apresentados à está assessoria jurídica, até a data deste parecer não constam estudo técnico ambiental ou licença ambiental fornecida pelos setores/órgãos competentes, tendo em vista a destinação do imóvel que pretende esta administração municipal, conforme lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, lei complementar nº 140, de 8 de dezembro de 2011 e resolução COEMA nº 162 de 02 de fevereiro de 2021.







Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

- Despacho datado do dia 01 de março de 2023, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, solicitando a abertura de processo administrativo e encaminhando o termo de referência, bem como justificativas para contratação;
- 2. Despacho datado do dia 01 de março de 2023, solicitando aos setores competentes o laudo de avaliação do imóvel e previsão de dotação orçamentária;
- 3. Laudo de Avaliação do imóvel, firmado pelo Engenheiro Ambiental Rafael Nobre da Silva;
- 4. Despacho do setor de contabilidade, datado de 02 de março de 2023, informando a previsão de Dotação Orçamentária;
- 5. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- 6. Termo de Autorização;
- 7. Termo de abertura do processo administrativo;
- 8. Despacho a assessoria jurídica;
- 9. Minuta do contrato.

É o relatório.

10.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, presumese 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.

Cumpre 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. 80 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.

Parágrafo único. O pro<mark>cesso de dispensa, de</mark> inexigibilida<mark>de ou de retardamento, previsto n<mark>este artigo, será instruído</mark>, no que cou<mark>ber</mark>, com os seguintes elementos:</mark>

I - Caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso;

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 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.

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 está apto para a locação pretendida.







É importante observarmos que as contratações efetuadas pelo Poder Público devem, em regra, ser precedidas de licitação. Nesse sentido, dispõe o art. 2° 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:

[...]

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 às necessidades da administração pública, consta nos autos laudo de avaliação locatícia, entretanto, o engenheiro não opina se o referido está apto ou não para locação, bem como não constam estudo técnico ambiental ou licença ambiental fornecida pelos setores/órgãos competentes, tendo em vista a destinação do imóvel que pretende esta administração municipal, conforme dispositivos legais ao norte mencionados. 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 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 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 n° 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 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 ele 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 ser apresentada a regularidade do imóvel objeto da presente licitação, através de documentações fiscais referentes a contas quitadas 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.

11.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 orientações ao norte, 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 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 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.

Cachoeira do Piriá (PA), em 03de março de 2023.

FELIPE DE LIMA RODRIGUES GOMES

Assessoria Jurídica OAB/PA n.º 21.472