



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo nº. 2022/0318-001 – PMA

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 001/2022 – PMA

Objeto: Locação de Imóvel para funcionamento da garagem de carros da Secretaria Municipal de Saúde de Abaetetuba/PA.

Interessado: Comissão Permanente de Licitação – CPL/PMA

EMENTA: PARECER JURÍDICO. CONTRATAÇÃO DIRETA. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LICITAÇÃO DISPENSÁVEL. FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. MINUTA CONTRATUAL. ART. 37, XXI DA CF/1988. ART. 24, INCISO X E ART. 55 DA LEI 8.666/93.

1. DO RELATÓRIO

Trata-se de Parecer Jurídico, à vista de solicitação encaminhada pela Comissão Permanente de Licitação – CPL, em 21 de março de 2022, para análise e emissão de parecer quanto ao procedimento e legalidade da Dispensa de Licitação nº. 001/2022 – PMA, oriunda do Processo Administrativo nº. 2022/0318-001 – PMA, que tem como objeto a “*Locação de imóvel para o funcionamento da garagem de carros da Secretaria Municipal de Saúde de Abaetetuba/PA*”.

Em 16 de março de 2022, por meio do Ofício nº. 072/2022 – GAB/SESMAB, a Secretaria Municipal de Saúde solicitou a elaboração de processo administrativo cabível para locação de imóvel, destinado ao funcionamento da garagem de carros da Secretaria demandante.

Compulsando os autos, verifica-se na solicitação a juntada dos seguintes documentos:

1. Memorando nº. 086/2022-SEMAD/PMA, por meio do qual fora encaminhado o Ofício nº. 072/2022 – GAB/SESMAB à Comissão Permanente de Licitação – CPL.
2. Projeto básico, onde constata-se o objeto da solicitação e suas especificações, justificativa, razão de escolha do fornecedor, quantitativo de custo estimado, forma e prazo de vigência da



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

contratação, plano de aplicação do valor estimado e descrição da avaliação imobiliária;

3. Recibo declaratório de compra, venda e quitação;
4. Documento de Identificação do proprietário do imóvel;
5. Conta Corrente do proprietário do imóvel;
6. Comprovante de Residência do proprietário do imóvel;
7. Termo de Quitação de Contrato de Locação e Entrega de Chaves;
8. Certidão Positiva com efeitos de Negativa, expedida pela Secretaria Municipal de Finanças;
9. Laudo de Avaliação de Imóvel, oriundo da Secretaria Municipal de Obras e Viação Pública – SEMOB;
10. Indicação de Dotação Orçamentária;
11. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira; e
12. Autorização da Autoridade Competente.

Ademais, em 18/03/2022, o procedimento fora autuado sob a Dispensa de Licitação nº 001/2022, pelo Presidente da Comissão Permanente de Licitação, que juntou aos autos Parecer Técnico acerca da autuação e Minuta de Contrato Administrativo.

Recebemos os autos no estado em que se encontram, mediante encaminhamento de solicitação dirigida à esta assessoria.

Procedamos, assim, à sua análise por meio do presente parecer jurídico.

Esta é a síntese dos fatos que vinculam a consulta.

2. DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES. DO PARECER JURÍDICO.

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica, ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto à outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da



**ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**



Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

“O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.”

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA E LEGAL

3.1 DA EXCEPCIONALIDADE DO PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO. DA POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DIRETA.

Tendo em vista a finalidade de garantir a observância dos princípios da Supremacia do Interesse Público, da Isonomia e demais princípios essenciais a legalidade dos processos de contratação pública, a realização do procedimento administrativo licitatório impõe-se como obrigatório a todos os entes federados, a ser realizado previamente à celebração de seus contratos. Nesse sentido versa o art. 3º da Lei nº. 8.666/93, *in verbis*:

Lei nº. 8.666/93

Art. 3º A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

A Constituição Federal, entretanto, no inciso XXI, do art. 37, prevê exceção à regra de realização do procedimento licitatório, conforme verifica-se, *in verbis*:

Constituição Federal

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de 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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (*grifo nosso*)

Há, na legislação e na doutrina, duas condições em que o procedimento licitatório não se registra como regra: 1) inexigibilidade de licitação e 2) dispensa de licitação.

A primeira dá-se mediante a verificação da **inviabilidade de competição**, diante da ausência de quaisquer dos pressupostos lógicos, jurídicos ou fáticos que tornam o procedimento licitatório exigível¹ e, a segunda, subdivide-se em duas hipóteses: licitação dispensada (art. 17 da lei 8.666/93), quando a **lei indica diretamente os casos em que não haverá licitação**; e licitação dispensável, disposta no art. 24 do mesmo texto legal, quando a **lei autoriza** a administração pública a decidir, discricionariamente, acerca da dispensa de licitação, nos limites impostos pela legislação.

Prima facie, observamos que o que se pretende contratar é a locação de imóvel destinado ao funcionamento da garagem de carros da Secretaria Municipal de Saúde. Verifica-se, portanto, que se trata de solicitação de contratação específica para atender a finalidades precípuas da Administração Pública.

Nesse sentido, cumpre-nos destacar o que versa o permissivo legal, *in verbis*:

Lei 8.666/93

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - para 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;

Tendo em vista o disposto na norma legal pertinente e a jurisprudência correlata do colendo Tribunal de Contas da União – TCU², cumpre frisar:

(...) para que se possa adquirir imóvel mediante dispensa de licitação, faz-se necessária a conjugação de **três requisitos: a comprovação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípuas da administração; a escolha condicionada a necessidades de instalação e de localização; e a compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em avaliação prévia.** (*grifo nosso*)

¹ CARVALHO, Matheus. **Manual de Direito Administrativo** – 9. ed. rev. ampl. e atual. – São Paulo: JusPODIVM, 2021.

² BRASIL. Tribunal de Contas da União. **Acórdão nº 5948/2014**. Segunda Câmara. Relator: Ministro Raimundo Carreiro. Sessão de 21/10/2014. Disponível em: <<https://pesquisa.apps.tcu.gov.br/#/redireciona/acordao-completo/%22ACORDAO-COMPLETO-1327254%22>>. Acesso em: 24/03/2022.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



Diante disso, ressalta-se que na análise do Projeto Básico, observamos que a escolha do imóvel, previamente avaliado, ocorreu sob as seguintes condições:

“(...) dá-se em virtude das características do imóvel, localização, e tendo em vista a necessidade de espaço adequado para sediar o funcionamento da Garagem de Carros da Secretaria Municipal de Saúde”.

A respeito da localização, características do imóvel e compatibilidade do preço com o valor de mercado, informa o Laudo de Avaliação:

“01. Imóvel:

Imóvel Comercial, **localizado na Rodovia Dr. João Miranda, Km 05, nº. 4133, bairro Bosque, Abaetetuba/PA.**

(...) possui área total de 2603 m², murado, com 345 m² aproximadamente de área construída. Quanto ao espaço, trata-se de um imóvel comercial/residencial térreo e um galpão comercial, ambos dotados de bom padrão construtivo e regular estado de conservação, contendo área livre de 2258 m² para guardar a frota municipal da SESMAB”

[...]

09. Considerações sobre o mercado:

O segmento em análise, valor de mercado de prédio com potencial residencial e comercial, localizado no Município de Abaetetuba/PA, **apresenta certo equilíbrio entre níveis de oferta e de demanda**, como é o caso em análise.

[...]

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da locação do imóvel acima caracterizado importa no total de R\$ 6.219,13 (seis mil, duzentos e dezenove reais e treze centavos), considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.” (grifo nosso)

Assim, tendo em vista que o imóvel avaliado é a propriedade que melhor satisfaz os interesses da Secretaria demandante, entendemos pela possibilidade de contratação direta da proposta mais vantajosa, especificamente pela hipótese de licitação dispensável, uma vez que as circunstâncias expostas se enquadram nos ditames da egrégia jurisprudência do TCU e nas disposições dos art. 37, XXI da CF/88 e art. 24, inciso X da Lei nº. 8.666/1993.

3.2 DA MINUTA DO CONTRATO

Passamos a análise dos elementos abordados na minuta do contrato e sua concordância com as imposições do artigo 55 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

Traz o referido mandamento a obrigatoriedade de abordagem das seguintes cláusulas nos contratos administrativos, podendo estas serem suprimidas ou acrescidas, conforme o caso, vejamos:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



Lei nº. 8.666/93

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

- I - o objeto e seus elementos característicos;
- II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;
- III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;
- IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;
- V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;
- VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;
- VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;
- VIII - os casos de rescisão;
- IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;
- X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;
- XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;
- XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Pelo exposto, após a análise da minuta do instrumento contratual, conclui-se que esta segue as determinações legais pertinentes, posto que contém as cláusulas obrigatórias e essenciais, em consonância com o disposto no artigo 55, e incisos, da Lei nº 8.666/1993.

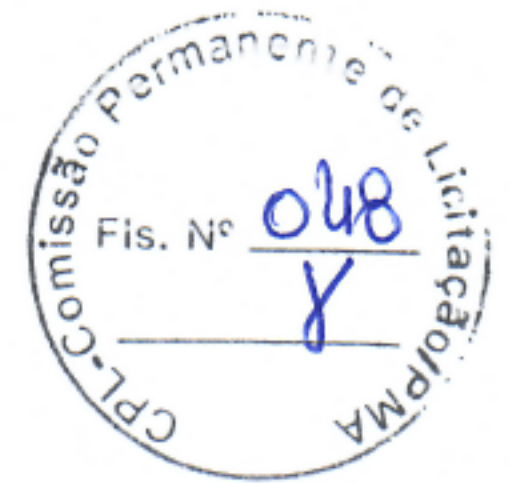
Ademais, uma vez que não se vislumbra nos autos registro da propriedade, mas tão somente recibo declaratório de compra, venda e quitação, sugerimos a inclusão de cláusula de vigência em caso de alienação, nos termos do art. 8º da nº. 8.245/1991, a fim de resguardar a Administração Pública de prejuízos, diante da possibilidade de eventual alienação do imóvel; ainda, a inclusão de item dentre as obrigações do locador (cláusula 10), para, de forma expressa, assegurar que este efetive o pagamento das taxas e impostos referentes a propriedade, conforme preconiza o art. 22, inciso VIII, da lei nº. 8.245/1991.

4. DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, resguardado o poder discricionário do gestor público quanto aos critérios de conveniência e oportunidade da prática do ato administrativo, esta Assessoria Jurídica opina FAVORAVELMENTE ao prosseguimento da contratação, observadas as sugestões acerca da minuta contratual; nos termos do que dispõe o art. 37, XXI da CF/88,



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



e o art. 24, inciso X da Lei nº. 8.666/1993, tendo em vista a fundamentação fática e legal apresentada ao longo deste parecer;

É o parecer, salvo melhor juízo.

Abaetetuba-PA, 29 de março de 2022.

LYANE ANDRESSA
PANTOJA
ARAUJO:03160538
214

Assinado de forma digital por
LYANE ANDRESSA PANTOJA
ARAUJO:03160538214
Dados: 2022.03.29 13:15:16
-03'00'

LYANE ANDRESSA PANTOJA ARAÚJO
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA nº 30.641