



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo nº. 2022/0407-003 – PMA

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 003/2022 – PMA

Objeto: Locação de imóvel, localizado na Rua Joaquim Mendes Contente, nº. 1247, Santo Rosa, no Município de Abaetetuba, destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar Urbano.

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 30 de março de 2022, para análise e emissão de parecer quanto ao procedimento e legalidade da Dispensa de Licitação nº. 003/2022 – PMA, oriunda do Processo Administrativo nº. 2022/0407-003 – PMA, que tem como objeto a *“Locação de imóvel, localizado na Rua Joaquim Mendes Contente, nº. 1247, Santo Rosa, no Município de Abaetetuba, destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar Urbano”*.

Por meio do Memorando nº. 102/2022-SEMAD/PMA, fora recebido, na Comissão Permanente de Licitação – CPL, solicitação de elaboração de Processo Administrativo para locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar Urbano do Município.

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

1. Memorando nº. 102/2022-SEMAD/PMA, o qual encaminha os autos do procedimento à Comissão Permanente de Licitação;
2. Ofício nº. 009/2022/ADM, oriundo da Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMAS, por meio do qual a autoridade competente solicita a abertura de Procedimento Licitatório



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

para Locação de Imóvel, e anexos: Termo de Referência, Avaliação Imobiliária, Arquivo Fotográfico do Imóvel;

3. Certidão Negativa de Tributos Municipais nº. 1846;
4. Certidão Negativa de Imóvel nº. 2652;
5. Comprovante de Pagamento em que consta Agência e Conta do Sr. Alfredo Silva dos Prazeres Júnior;
6. Título de Traspasse do Imóvel;
7. Documento de Identificação do proprietário do imóvel, Sr. Alfredo Silva dos Prazeres Júnior;
8. Comprovante de residência do proprietário do imóvel;
9. Despacho para solicitação de informações acerca de crédito e dotação orçamentária;
10. Indicação de Dotação Orçamentária;
11. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
12. Despacho de Autorização da Autoridade Competente; e
13. Decreto Municipal nº. 011/2021;

Tendo em vista os termos do Memorando nº. 102/2022 – SEMAD/PMA e Ofício nº. 009/2022/ADM, os autos foram remetidos à Comissão Permanente de Licitação – CPL, onde fora autuado mediante a Dispensa de Licitação nº 003/2022, pelo Presidente da CPL, que juntou aos autos a Portaria nº. 438/2021 – GP, Parecer Técnico 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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



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 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.

Com a finalidade de garantir a observância do princípio 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 a 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, *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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



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. (*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 do Conselho Tutelar Urbano. Verifica-se, portanto, que se trata de solicitação de contratação específica para a realização de atividade fim 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**

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**



compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em avaliação prévia. (grifo nosso)

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

“(…) entende-se como prioritária a locação do imóvel em questão (conforme documentos anexos) para o funcionamento do Conselho Tutelar Urbano, com o desiderato de alcançar o que reza o art. 136 do ECA, objetivando o atendimento de crianças e adolescentes diante de situações de violação de direitos, bem como atender e orientar os pais e responsáveis dessas crianças e adolescentes.

[...]

As condições citadas do imóvel foram fornecidas pelos técnicos da SEMOB, através do laudo de avaliação imobiliária anexo a este termo de referência”

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

“5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel fica localizado na Rua Joaquim Mendes Contente, nº. 1247, bairro Santa Rosa, Abaetetuba/PA, em região com infraestrutura urbana.

[...]

11. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA

(…) possui uma área total de ambientes construídos de 315,90 m², aproximadamente. Trata-se de um imóvel comercial térreo, dotado de um padrão construtivo bom, contendo os ambientes abaixo listados, com suas respectivas metragens quadradas:

Área externa (181,09 m²), Recepção (13,87 m²), Corredor (5,98 m²), Brinquedoteca (16,69 m²), Sala 1 (16,74 m²), sala 2 (13,66 m²), sala 3 (10,16m²), Sala 4 (10,34 m²), sala 5 (18,56 m²), Bho (4,407m²), Bho Social (3,43 m²), cozinha (11,46m²), área de serviço (6,37 m²) e Bho de Serviço (3,19m²).

12. VALOR DO IMÓVEL

O valor do aluguel do imóvel em questão pe dado pelo valor unitário multiplicado pela sua área, resultando: R\$ 5.021,23.

13. CONCLUSÃO

Isto posto, fica definido para efeito de aluguel mensão do imóvel, objeto desta avaliação, o valor arredondado de R\$ **5.000,00 (cinco mil reais)**.

Assim, verifica-se que o imóvel avaliado é a propriedade que melhor satisfaz os interesses da Secretaria demandante, que o processo licitatório para licitação fora autorizado pela autoridade competente, e que a hipótese de dispensa preceituada pelo inciso X, do art. 24 da Lei nº 8.666/93, conforme se depreende dos autos anexos ao procedimento, fora devidamente preenchida.

Ante o exposto, entendemos pela possibilidade de contratação direta da proposta mais vantajosa, permanecidos os seus termos na ocasião da assinatura do contrato,



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



Contudo, **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, **SUGERIMOS** a inclusão de item dentre as **OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**, para, **de forma expressa**, assegurar que este efetive o pagamento das taxas e impostos referentes a propriedade, especialmente de IPTU, observadas a economicidade, a razoabilidade e a vantajosidade da contratação para a Administração Pública, e conforme preconiza o art. 22, inciso VIII, da lei nº. 8.245/1991.

Por fim, lembramos a necessidade de atendimento do que preceitua o parágrafo único do art. 61, *in verbis*:

Art. 61 *omissis*.

[...]

Parágrafo único. **A publicação resumida do instrumento de contrato** ou de seus aditamentos **na imprensa oficial, que é condição indispensável para sua eficácia, será providenciada pela Administração até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura**, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, qualquer que seja o seu valor, ainda que sem ônus, ressalvado o disposto no art. 26 desta Lei.

Posto isto, e realizado o exame da minuta do Termo de Contrato Administrativo, e observadas as orientações destacadas neste parecer jurídico, entendemos por sua aprovação.

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, nos moldes do art. 37, XXI da CF/88, e do 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.

Retornem-se os autos à Comissão Permanente de Licitação – CPL, para diligências cabíveis.

Abaetetuba-PA, 31 de março de 2022.

LYANE ANDRESSA
PANTOJA
ARAÚJO 03160538214
Assinado de forma digital por
LYANE ANDRESSA PANTOJA
ARAÚJO:03160538214
Data: 2022.03.31 10:25:48
-0.000

LYANE ANDRESSA PANTOJA ARAÚJO
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA Nº 30.641