



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo nº. 2022/0407-002 – PMA

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 004/2022 – PMA

Objeto: Locação de Imóvel localizado na rua Jairlândia, nº 751, bairro Algodal, Município de Abaetetuba, destinado ao funcionamento do anexo da EMEI Algodal, pelo período de 12 (doze) meses.

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 08 de abril de 2022, para análise e emissão de parecer quanto ao procedimento e legalidade da Dispensa de Licitação nº. 004/2022 – PMA, oriunda do Processo Administrativo nº. 2022/0318-002 – PMA, que tem como objeto a “*Locação de Imóvel localizado na rua Jairlândia, nº 751, bairro Algodal, Município de Abaetetuba, destinado ao funcionamento do anexo da EMEI Algodal, pelo período de 12 (doze) meses.*”.

Em 06 de abril de 2022, fora recebido, na Comissão Permanente de Licitação, o Ofício nº 173/2022-GAB/SEMEC, por meio do qual a Secretaria Municipal de Educação – SEMEC, solicitou a elaboração de Processo Administrativo para locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Anexo da Escola Municipal de Educação Infantil Nair Lima (EMEI Algodal), pelo período de 12 (doze) meses.

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

1. Projeto Básico, no qual constam os seguintes tópicos: objeto da solicitação e sua especificação, justificativa para contratação, quantitativo de custo estimado, a forma e prazo de



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

- vigência contratual, plano de aplicação estimado e avaliação imobiliária;
2. Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, infrafirmado pelo corpo técnico de Engenharia Civil da SEMEC;
 3. Solicitação de disponibilidade de crédito e dotação orçamentária;
 4. Indicação de Dotação Orçamentária;
 5. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
 6. Autorização da Autoridade Competente;
 7. Decreto Municipal nº. 012/202;
 8. Documento de Identificação do Sr. Valdete André Matos;
 9. Comprovante de Residência, em nome do Sr. Valdete André Matos;
 10. Instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel; e
 11. Certidão Negativa de Imóvel nº. 2834.

Posteriormente, tendo em vista os termos do referenciado ofício, os autos foram então remetidos à Comissão Permanente de Licitação – CPL, onde fora autuado mediante a Dispensa de Licitação nº 004/2022, pelo Presidente da Comissão Permanente de Licitação, que juntou aos autos 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

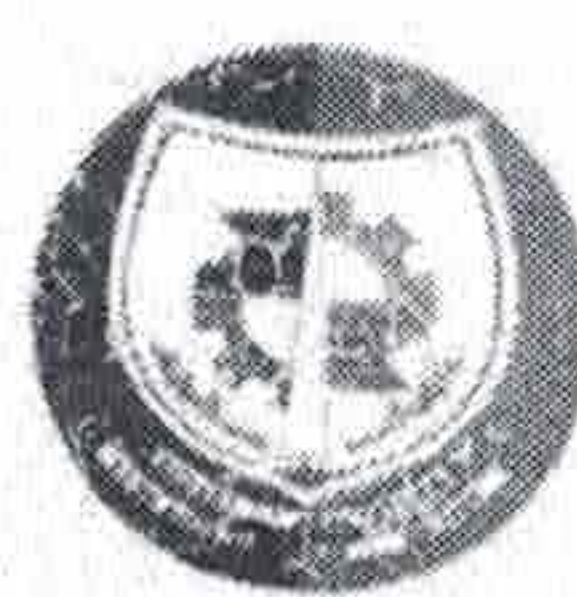
Art. 3º A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, 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 que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



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 Anexo da EMEI Algodão. 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 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 a seguinte justificativa:

“A Escola Municipal de Educação Infantil Nair Lima (EMEI Algodual), possui 578 estudantes matriculados em 2022, distribuídos em 26 turmas, sendo: 08 turmas de maternal II, 09 turmas de período I e 09 turmas de período II. No entanto, o prédio escolar conta com 08 (oito) salas de aula, comportando apenas 16 turmas.

Neste sentido, surge a necessidade de alocar um imóvel que venha atender as 10 turmas que ultrapassaram a lotação do prédio da referida escola.

A locação do imóvel em tela faz-se necessária por estar situado em frente ao prédio da escola (EMEI Algodual), o que favorece a ação pedagógica e o acompanhamento da equipe gestora.

O referido imóvel possui um espaço amplo com capacidade para 05 (cinco) salas de aula, atendendo assim, 10 turmas em dois turnos, além de possuir espaço solário, refeitório e demais ambientes para interação com as crianças”.

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

“Objeto: Imóvel de um pavimento situado na Rua Jairlândia nº. 751, bairro Algodual, Município de Abaetetuba – PA.

[...]

O referido imóvel possui um pavimento (térreo), composto de (09) cômodos, sendo um (01) pátio/garagem (fechado), um (01) banheiro social, uma (01) sala de estar, um (01) quarto, duas (02) suítes, um (01) jardim de inverno, uma (01) cozinha, além de uma (01) área ampla nos fundos coberta. Possuindo também área da churrasqueira e piscina, e com isso o mesmo possui uma área total construída de aproximadamente 252,00 m², em um terreno de área de mesma área já que foi construída em toda extensão. E podendo-se converter perfeitamente em um prédio institucional (exemplo quarto em salas de aula) e nos fundos podem-se fazer salas com paredes móveis.

[...]

Em imóveis residenciais e comerciais, a idade, o sistema construtivo e o estado de conservação é fator relevante para o cálculo do valor locativo da edificação e este é localizado na zona urbana. Levando em consideração para determinação ao valor de locação do imóvel e ampla pesquisa no mercado imobiliário.

(...) sugiro pela adoção ao seguinte valor como teto de valor de locação e para os devidos fins considerando toda a área e equipamentos disponíveis na edificação, sendo o valor final arredondado de R\$ 7.001,17 (sete mil, um real e dezessete centavos)”

Assim, verifica-se que o imóvel avaliado é a propriedade que melhor satisfaz os interesses da Secretaria demandante, 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, especificamente pela hipótese de licitação dispensável, uma vez que suas



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



circunstâncias 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 acrescentadas, conforme o caso, vejamos:

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.

Desta forma, após a análise da minuta do instrumento contratual, conclui-se que esta segue as determinações legais pertinentes, contendo as cláusulas necessárias, conforme o disposto no artigo 55, e incisos, da Lei nº 8.666/1993.

Ademais, uma vez que não se vislumbra nos autos registro público de matrícula da propriedade, mas tão somente recibo declaratório de compra, venda e quitação, SUGERIMOS a inclusão de cláusula de vigência em caso de alienação, nos



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



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 (cláusula 10), para, de forma expressa, assegurar que este efetive o pagamento das taxas e impostos referentes a propriedade, inclusive do 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.

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.

Abaetetuba-PA, 08 de abril de 2022.

LYANE ANDRESSA PANTOJA
Assinado de forma digital por
LYANE ANDRESSA PANTOJA
ARAUJO:0316053821
Dados: 2022.04.08 13:10:44
LYANE ANDRESSA PANTOJA ARAÚJO
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA nº 30.641