



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



**PARECER JURÍDICO**

**Processo Administrativo nº. 2022/0505-001 – PMA**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 007/2022 – PMA**

**Objeto:** Locação de imóvel que serve de sede para a Casa do Cidadão, para atender as demandas da Prefeitura Municipal 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 06 de maio de 2022, para análise e emissão de parecer quanto ao procedimento e legalidade da Dispensa de Licitação nº. 007/2022 – PMA, oriunda do Processo Administrativo nº. 2022/0505-001 – PMA, que tem como objeto a “*Locação de imóvel que serve de sede para a casa do cidadão, para atender as demandas da Prefeitura Municipal de Abaetetuba-PA*”.

Por meio do Memorando nº. 006/2022-SEMAD/PMA, fora recebido, na Comissão Permanente de Licitação – CPL, solicitação de elaboração de Processo Administrativo para locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Casa do Cidadão.

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

1. Memorando nº. 006/2022-SEMAD/PMA, o qual encaminha os autos do procedimento à Comissão Permanente de Licitação;
2. Projeto Básico, no qual constam os seguintes tópicos: objeto da solicitação e sua especificação, justificativa para contratação, a razão da escolha do fornecedor, quantitativo de custo estimado, a forma e prazo de vigência contratual, plano de aplicação estimado e avaliação imobiliária;





**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**



3. Ofício nº. 012/2022 – SEMAD/PMA, por meio do qual fora solicitada vistoria imobiliária à Secretaria Municipal de Obras e Viação Pública – SEMOB;
4. Laudo de Avaliação de Imóvel, oriundo da Secretaria Municipal de Obras e Viação Pública – SEMOB e anexo I, onde consta o relatório fotográfico dos ambientes;
5. Documento de Traslado do Imóvel;
6. Carta proposta para locação de imóvel;
7. Documento de Identificação da responsável pelo imóvel;
8. Indicação de Conta Corrente em nome da responsável pelo imóvel;
9. Documento de Traslado, firmado no Cartório Público 1º Ofício (Cartório A. Miranda), em 15 de abril de 1981;
10. Procurações dos donatários conferindo poderes a Sra. Lucia de Fátima Atanes de Albuquerque;
11. Comunicado de reajuste de valor da locação do imóvel;
12. Certidão Negativa de Imóvel nº. 2892;
13. Despacho para solicitação de informações acerca de crédito e dotação orçamentária;
14. Indicação de Dotação Orçamentária;
15. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
16. Despacho de Autorização da Autoridade Competente;

Tendo em vista os termos do Memorando nº. 006/2022 – SEMAD/PMA, os autos foram remetidos à Comissão Permanente de Licitação – CPL, onde fora autuado mediante a Dispensa de Licitação nº 007/2022, 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.**





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



## 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 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.









ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



Tendo em vista o disposto na norma legal pertinente e a jurisprudência correlata do colendo Tribunal de Contas da União – TCU<sup>2</sup>, 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 precípua 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)**

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

“A presente locação é justificável pela extrema necessidade de se manter o funcionamento da Casa do Cidadão do Município de Abaetetuba/PA, onde o imóvel a ser locado atende satisfatoriamente as necessidades da Secretaria Municipal de Administração, devido a suas dimensões e suas divisões internas, outro ponto relevante à locação é a localização do imóvel em uma avenida no centro da cidade. Cabe ainda ressaltar que a Administração Pública Municipal não possui um imóvel próprio com tais características que atendam as finalidades as quais se destinam.”

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 Barão do Rio Branco, 1168, bairro Centro, Abaetetuba/PA, em região com infraestrutura urbana.

[...]

11. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA

(...) possui uma área total de ambientes construídos de 287,18 m<sup>2</sup>, aproximadamente, e uma área arborizada de 212,20 m<sup>2</sup>, totalizando 499,38 m<sup>2</sup>. Trata-se de um imóvel comercial de dois pavimentos, dotado de um padrão construtivo antigo e contendo no:

- Primeiro pavimento: área de entrada ao imóvel, recepção, banheiro, copa, sala destinada as atividades do PROCON, sala destinada a emissão de documentos, área de fundos e por fim uma área arborizada.
- Segundo pavimento: sala de espera, sala coordenação, banheiro, sala de habilitação com banheiro, e sala de assessoria jurídica.

12. VALOR DO IMÓVEL

O valor do aluguel é dado pela correção do valor do imóvel pelo IGP-M, conforme calculo da Fundação Getúlio Vargas.

13. CONCLUSÃO

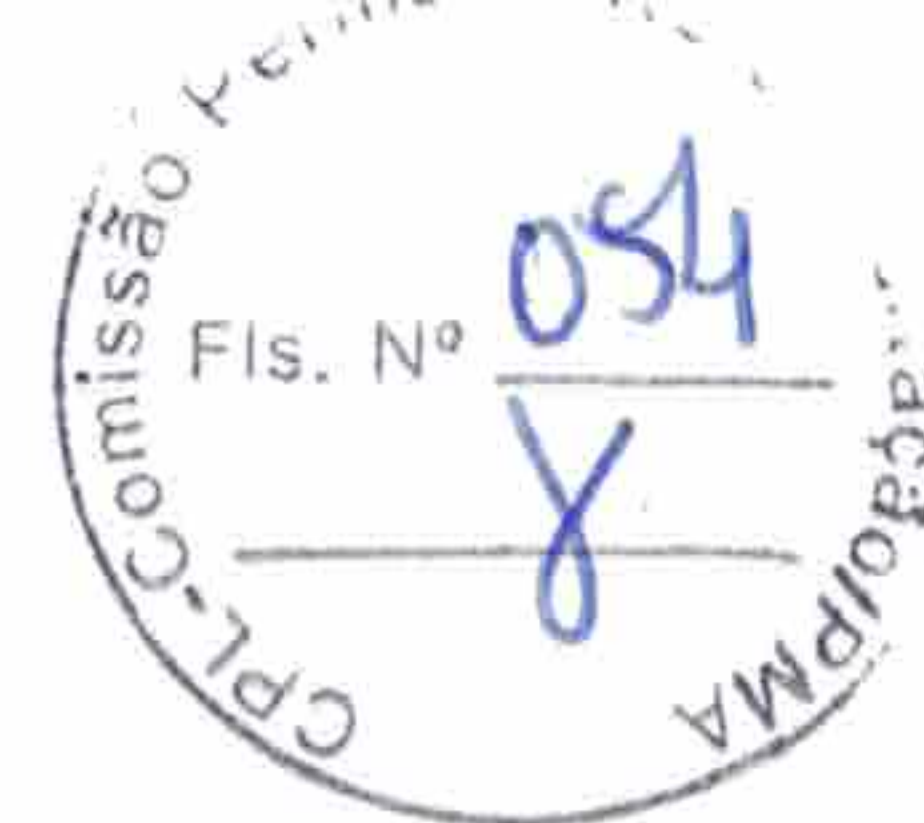
Isto posto, fica definido para efeito de renovação de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação, o valor de R\$ 3.775,95 (três mil, setecentos e setenta e cinco reais e noventa e cinco centavos).

<sup>2</sup> 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**



Outrossim, observa-se que a locadora solicita a mudança de valor do aluguel em observância ao valor outrora pactuado, nesses termos:

“Viemos por meio desta comunica-lo que a partir do dia 1º de janeiro de 2022, o aluguel do imóvel sede da Casa do Cidadão (...) sofrerá reajuste, passando de R\$ 2.300, 00 (dois mil e trezentos reais) para R\$ 3.000 (três mil reais).”

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, permanecidos os seus termos na ocasião da assinatura do contrato, especificamente pela hipótese de licitação dispensável, uma vez que suas 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 acrescidas, 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;





**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**



- 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.

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

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





**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**



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, 09 de maio de 2022.

LYANE ANDRESSA  
PANTOJA  
ARAUJO:03160538214

Assinado de forma digital por  
LYANE ANDRESSA PANTOJA  
ARAUJO:03160538214  
Dados: 2022.05.09 10:03:00 -03'00'

**LYANE ANDRESSA PANTOJA ARAÚJO**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**  
OAB/PA Nº 30.641