



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo nº. 2022/0816-001 – PMA

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 013/2022 – PMA

Objeto: Locação de Imóvel para funcionamento da EMEIF São Francisco de Assis no Município de Abaetetuba/PA, pelo período de 12 (doze) meses.

Interessado: Comissão Permanente de Licitação – CPL/PMA

EMENTA: PARECER JURÍDICO. CONTRATAÇÃO DIRETA. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LICITAÇÃO DISPENSÁVEL. 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 16 de agosto de 2022, para análise e emissão de parecer quanto ao procedimento e legalidade da Dispensa de Licitação nº. 013/2022 – PMA, oriunda do Processo Administrativo nº. 2022/0816-001 – PMA, que tem como objeto a “Locação de Imóvel para funcionamento da EMEIF São Francisco de Assis no Município de Abaetetuba/PA, pelo período de 12 (doze) meses.”

Por meio do Ofício nº. 360/2022-GAB/SEMAD, fora recebido, na Comissão Permanente de Licitação-CPL, solicitação de elaboração de Processo Administrativo para locação de imóvel, destinado ao funcionamento da EMEIF São Francisco de Assis.

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

1. Ofício nº. 360/2022 – GAB/SEMEC, e anexos: Projeto básico e Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, infrafirmado pelo corpo técnico de Engenharia Civil da SEMEC;
2. Certidão Municipal Negativa de Imóvel nº. 3112;
3. Recibo Declaratório de Compra e Venda do imóvel;
4. Documentos pessoais de identificação da proprietária;
5. Comprovante de Residência e Conta de Energia;



**ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**



6. Indicação de Dotação Orçamentária, firmada pela Chefe do Setor de Contabilidade;
7. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, firmada pela autoridade competente;
8. Autorização da Autoridade Competente; e
9. Decreto Municipal nº. 012/2021;

Posteriormente, tendo em vista os termos do referenciado ofício, os autos foram então remetidos à Comissão Permanente de Licitação – CPL, onde fora autuado sob a Dispensa de Licitação nº 013/2022, pelo Presidente da Comissão Permanente de Licitação, que juntou aos autos Portaria nº. 438/2021 – GP, Parecer Técnico (Justificativa a Escolha do Fornecedor) 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 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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



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 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**

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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



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 de Escola Municipal de Ensino Infantil e Fundamental. 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*)

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

Projeto Básico

[...]

JUSTIFICATIVA:

“É um imóvel caracterizado como um espaço para fins escolares que tem como objetivo atender alunos da rede pública do município de Abaetetuba, uma vez que o município não dispõe de espaço suficiente adequado para atender a demanda em questão. Nesse sentido faz-se a locação deste espaço ára atender melhor a rede municipal de ensino, disponibilizando um serviço continuado, integrado e capaz de atender o interesse público. Portanto, a atuação interdisciplinar das áreas educacionais busca primordialmente oferecer condições básicas para a garantia dos direitos das crianças e adolescentes no que diz respeito ao atendimento educacional.

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



É importante frisar que o prédio já havia sido anteriormente locado para fins institucionais para a Secretaria Municipal de Educação e esta continha apenas espaços físicos que continham salas de aula e administrativo.

Diante dos avanços conquistados pela secretaria municipal de educação no que diz respeito ao ensino e aprendizagem dos educandos ofertado por Escola Municipal, entende-se ser prioritária a locação do imóvel para atender os alunos da rede pública no município de Abaetetuba, no sentido de garantir o acesso e permanência dos alunos no ambiente escolar.

As condições citadas do imóvel foram fornecidas pelos técnicos da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto, 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 Imobiliária**:

“1. Características do Imóvel (Prédio Escolar)

Edificação utilizada para fins públicos, com mais de 10 anos de vida útil, construída em terreno de topografia plana, situada na zona urbana do Município. É uma edificação de DOIS pavimentos, sendo esta edificação a ser alugada para fins de Instituição Educacional da Prefeitura Municipal de Abaetetuba, a edificação encontra-se em regular estado de conservação, em que a estrutural apresenta comportamento adequado a sua utilização, piso está todo revestido em cerâmica (alguns já desgastados) nas áreas de utilização no térreo e no pavimento superior é feito em assoalho (piso em madeira); esquadrias em madeira e metálica, espaço para armazenamento dos insumos faltando cerâmica até meia parede, salas de aula com um tamanho regular, feito de meia parede em um dos lados com meia porta; telha cerâmica na edificação com estrutura de madeira para suporte; alguns banheiros revestidos e outros faltando ser revestidos; espaço de recreação; salão de reunião entre outras características menos relevantes para essa avaliação, no qual o imóvel encontra-se localizado na Av. Minas Gerais, nº. 277, bairro Francilândia. Possui calçada e via pavimentada de acesso a edificação. Trata-se de uma edificação em estrutura de concreto armado e alvenaria de vedação em blocos cerâmicos junto com estrutura de madeira no pavimento superior, no qual o pavimento utilizado é composto de ambientes como secretaria, diretoria, salas de aula, recepção, depósito, sala de informática, sala de coordenação, área de recreio e cozinha. A região ao redor do prédio possui em sua maioria edificações residenciais, mas com diversos pontos comerciais, praças, igrejas, resumindo-se em uma região residencial e comercial.

[...]

VALOR ESTIMADO PARA O ALUGUEL:

Considerando a localização do imóvel e o estado geral de conservação, onde os mesmos encontram-se **em regular estado de conservação** e o valor estimado para locação mensal na localidade pelas condições que a edificação (prédio escolar) se encontra é de **R\$ 3.100,00 (três mil e cem 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, 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 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;
- 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.

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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA



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, 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, 17 de agosto de 2022.

LYANE ANDRESSA
PANTOJA
Assinado de forma digital por
LYANE ANDRESSA PANTOJA
ARAUJO:03160538214
Data: 2022.08.17 14:03:00
LYANE ANDRESSA PANTOJA ARAÚJO
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA Nº 30.641