



**PARECER JURÍDICO**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 7/2019-006FME**

**MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO**

**ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**Direito Administrativo. Licitações e Contratos. Dispensa de Licitação. Locação do Imóvel destinado ao funcionamento de anexo a Escola Municipal de Ensino Infantil e Fundamental do Evangelho. Atendidos os requisitos do Art. 24, X, da Lei 8.666/93. Aprovação.**

**Base legal:** Lei nº 8.666/93.

**I – DO RELATÓRIO**

Trata-se o presente expediente de solicitação de análise jurídica acerca do procedimento de contratação direta, com fulcro no Art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, para locação de imóvel que atenderá a necessidade educacional da comunidade Belo Monte, onde já funciona a Escola Municipal de Ensino Infantil e Fundamental do Evangelho, necessitando deste anexo, imóvel este, localizado à Rua José Teixeira, vila Belo Monte, com o valor locativo mensal igual a R\$ 2.400,00 (Dois Mil e Quatrocentos Reais), de propriedade do Sr. Cledinaldo Carlos Gomes, brasileiro, casado, inscrita sob o CPF nº 805.499.002-25 e inscrita sob RG nº 3817151-PC/PA).

A justificativa apresentada pela Secretaria Municipal de Educação informa que: “A locação do referido imóvel suprirá a necessidades do funcionamento da escola naquela localidade, para atender a demanda dos alunos matriculados nos ensinos infantil e fundamental. Pontua, que a estrutura atual de ensino não está comportando a demanda, que sofreu uma considerável procura por novas matrículas, o que

CNPJ: 34.887.935/0001-53



**Estado do Pará**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU**  
**PFEEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA DO XINGU**

ocasiona a necessidade de locação de um imóvel complementar para atender 02 (duas) turmas nos turnos da manhã e tarde com o total de 45 (quarenta e cinco) alunos; justifica, ainda, a necessidade deste espaço que servirá de casa de apoio aos professores do Sistema Modular do Ensino Médio.” (fls. 02)

Encontra-se acostado aos autos o parecer técnico do imóvel pela Secretaria Municipal de Obras, Viação Infraestrutura, a qual constatou que o imóvel em questão está em boas condições de uso, sendo adequado a utilização a que se destina com a locação. O parecer técnico informa ainda que o imóvel possui localização privilegiada, naquela vila, sendo de fácil acesso. (fls. 05 a 19)

Na sequência, o processo foi remetido a esta Procuradoria, para a análise prévia dos aspectos jurídicos da minuta de edital dispensa de licitação, com fulcro no art. 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93. Este Parecer, portanto, tem o escopo de assistir ao Órgão Municipal no controle interno da legalidade dos atos administrativos praticados na fase preparatória da licitação.

Tem origem na Consulta formulada pela COMISSÃO DE LICITAÇÃO, nos seguintes termos:

*Emissão de parecer sobre o Edital e seus anexos de Licitação, tendo por objeto a locação de imóvel que atenderá a necessidade da **EMEIEF DO EVANGELHO**, em cumprimento ao art. 38, § único da Lei Federal nº. 8.666, de 21 de junho de 1993.*

É o relatório.

## **II- DE MERITIS**

Deve-se salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, cabendo a esta Procuradoria, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à

CNPJ: 34.887.935/0001-53

AV: MANOEL FELIX DE FARIAS, Nº 72 – CENTRO – CEP 68.383-000 VITÓRIA DO XINGU – PAFONE: (93)3521-1479



**Estado do Pará**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU**  
**PFEFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA DO XINGU**

conveniência.

Pareceres administrativos são manifestações de órgãos técnicos sobre assuntos submetidos à sua consideração. O parecer tem caráter meramente opinativo, não vinculando a Administração ou os particulares à sua motivação ou conclusões, salvo se aprovado por ato subsequente. Já então, o que subsiste como ato administrativo, não é o parecer, mas sim o ato de sua aprovação, que poderá revestir a modalidade normativa, ordinária, negocial ou punitiva.

*O Supremo Tribunal Federal já teve a oportunidade de se manifestar acerca da matéria, verbis: "EMENTA: CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. TRIBUNAL DE CONTAS. TOMADA DE CONTAS: ADVOGADO. PROCURADOR: PARECER. C.F., art. 70, parág. único, art. 71, II, art. 133. Lei nº 8.906, de 1994, art. 2º, § 3º, art. 7º, art. 32, art. 34, IX. I. – Advogado de empresa estatal que, chamado a opinar, oferece parecer sugerindo contratação direta, sem licitação, mediante interpretação da lei das licitações. Pretensão do Tribunal de Contas da União em responsabilizar o advogado solidariamente com o administrador que decidiu pela contratação direta: impossibilidade, dado que o parecer não é ato administrativo, sendo, quando muito, ato de administração consultiva, que visa a informar, elucidar, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa. Celso Antônio Bandeira de Mello, 'Curso de Direito Administrativo', Malheiros Ed., 13ª ed., p. 377. II. – O advogado somente será civilmente responsável pelos danos causados a seus clientes ou a terceiros, se decorrentes de erro grave, inescusável, ou de ato ou omissão praticado com culpa, em sentido largo: Cód. Civil, art. 159; Lei 8.906/94, art. 32. III. – Mandado de Segurança deferido." ("DJ" 31.10.2003).*

Do exposto, constata-se que os pareceres jurídicos são atos administrativos meramente enunciativos, constituindo uma opinião que não cria nem extingue direitos, sendo um “expediente” praticado pela assessoria jurídica de enquadramento dos fatos sob o prisma legal de sua ótica, dentro de uma certa coerência.



**Estado do Pará**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU**  
**PFEFETURA MUNICIPAL DE VITORIA DO XINGU**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA DO XINGU**

Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública em suma, se resta configurada algumas situações legais previstas no art. 24, da lei nº 8.666/93; mais especificamente, em seu inciso X.

Segundo a Lei Federal no 8.666/93, em hipóteses tais, a Administração Pública pode realizar a contratação direta das referidas aquisições, mediante contratação direta, dada a emergencialidade do caso, conforme artigo 24, inciso X do referido diploma *in verbis*:

*Art 24 — É dispensável a licitação:*

*Inciso 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;*

Consoante se verifica no dispositivo legal acima, a Administração Pública é dispensada de licitar a locação de um imóvel que lhe seja realmente indispensável, em razão das necessidades de instalação e localização. Contudo, para amparar esta hipótese de dispensa de licitação, é imperativa a satisfação dos seguintes requisitos:

- a) destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração;
- b) necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha;
- c) preço compatível com o valor de mercado;
- d) avaliação prévia.

Destarte, constata-se que foi realizada a avaliação prévia do imóvel comprovando a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado. A avaliação deve necessariamente anteceder a firmação do negócio avençado, o que no presente caso configura-se a locação, pois sem avaliação prévia não há como aferir o preço praticado no mercado.



**Estado do Pará**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA DO XINGU**

Ademais, conforme lembra Marçal Justen Filho é necessário constar no processo os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra forma. Para Diógenes Gasparini, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torna-lo um 'bem singular', nas palavras do autor<sup>2</sup>:

*[...] quando, por exemplo a natureza do serviço exige do imóvel onde será instalado com características (altura do pé direito, natureza da construção), tanto quanto a localização (próximo a um serviço já instalado), por exemplo. Com essa indicação a Administração Pública torna o bem singular; não há outro bem que possa atender aos seus reclamos, e em razão disso pode-se comprá-lo ou locá-lo sem licitação. A hipótese só prestigia a entidade que, em tese, está obrigada a licitar. Quando compradora ou locatária. Quando vendedora bem imóvel, a disciplina é a estatuída no art 17, do Estatuto Federal Licitatório e quando locadora, a regra é a licitação, dado que seu bem pode interessar a mais de uma pessoa, salvo a hipótese da alínea 'f' do inciso I desse artigo.*

Entretanto, cumpre salientar que, embora dispensável a licitação, os requisitos exigidos no art. 26 da lei n. 8 666/93 são de cumprimento obrigatório para as dispensas admitidas com base no art. 24, X, quais sejam: a) razão da escolha do fornecedor ou executante; b) justificativa do preço; c) juntada da avaliação imobiliária elaborada pela equipe de engenharia da Secretaria Municipal de Obras, Viação e Infraestrutura.



Estado do Pará  
GOVERNO MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA DO XINGU

Consoante está orientação emanada do TCIJ:

*Instrua os processos de contratação direta segundo os procedimentos estabelecidos no artigo 26, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993, de modo que sejam devidamente formalizados os elementos requeridos pelos incisos I a III desse dispositivo por meio de expedientes específicos e devidamente destacados no processo, caracterizando a motivação do administrador para a prática dos atos e juntando-se justificativa de preços que demonstre, item a item, a adequação dos preços àqueles praticados no mercado local, assim como parecer jurídico conclusivo que opine inclusive sobre a adequação dos preços unitários propostos pela entidade selecionada.*

Desta forma, verifico a regularidade do procedimento em relação à justificativa do preço, em virtude do laudo técnico, conforme constam nos autos do processo de dispensa.

Isto posto, manifesto-me da seguinte forma:

Favorável à Dispensa de Licitação com base no art. 24, X, haja vista necessidade do imóvel para o atendimento das finalidades precípua da Secretaria de Municipal de Educação, desde que haja o cumprimento das formalidades no artigo 26 da lei, exigindo-se toda a documentação pertinente ao caso.

#### **DA MINUTA DO CONTRATO:**

A regulamentação dos contratos administrativos encontra-se prevista no artigo 54 e seguintes da Lei n.º 8.666/93, tendo o art. 55, da referida norma, previsto quais são as cláusulas que necessariamente deverão estar consignadas nos chamados contratos administrativos, sendo as seguintes:



**Estado do Pará**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA DO XINGU**

*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.*

*§ 1º (VETADO).*

*§ 2º Nos contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aquelas domiciliadas no estrangeiro, deverá constar necessariamente cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer*



Estado do Pará  
GOVERNO MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO XINGU  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA DO XINGU

*questão contratual, salvo o disposto no § 6º do art. 32 desta Lei.”*

Na minuta do contrato em epígrafe, se fazem presentes todas as cláusulas exigidas pela legislação.

#### **IV – Conclusões**

Desse modo, entendemos ao examinar os autos em epígrafe que nos foram encaminhados, concluímos que a contratação se enquadra a consulta submetida, e baseado nos laudos de avaliação do imóvel pela Secretaria Municipal de Obras, Viação e Infraestrutura, configurando, assim, o interesse público por meio do Ofício da Secretaria Municipal de Educação, bem como estando o preço proposto compatível com o praticado no mercado, OPINAMOS pela Dispensa de Licitação.

**Remeta o presente parecer e consequente processo ao Setor de Licitação para as providências cabíveis.**

Na oportunidade, cite-se que a análise aqui formulada não tem por fim se imiscuir em questões de ordem técnica, financeira e orçamentária inerentes ao procedimento, limitando-se o emissor deste ato opinativo a avaliar apenas o seu aspecto jurídico-formal.

**Salvo Melhor Juízo. É o parecer.**

Vitória do Xingu/PA, 01 de abril de 2019.

---

Carlos Vinicius Lima da Gama  
Assessor Jurídico  
24005-OAB/PA