



PARECER

Parecer Jurídico nº 01/2023-CMM

Requisitante: Ilmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Marituba

Assunto: Processo Licitatório para aluguel de imóvel para sediar a Câmara Municipal de Marituba

Cuida-se de análise jurídica para fins processo licitatório para alugar imóvel para sediar a Câmara Municipal de Marituba, uma vez que o prédio que sedia a mesma está em reforma pelo Governo do Estado. Processo licitatório na modalidade dispensa de licitação, com fulcro na Lei de Licitações e Contratos – Lei nº 8.666/1993.

Importante salientar, que o exame dos autos processuais se restringe aos seus aspectos jurídicos, excluídos, portanto, aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, foram regularmente determinadas pelo setor competente, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

I – DO PROCESSO

Os autos foram instruídos com os seguintes documentos: a) Justificativa de necessidade; b) Dotação Orçamentária, c) Laudo de Avaliação Prévia do Imóvel; d) Apresentação de Proposta de Preço; e) Documentos e Certidões negativas do Proprietário do Imóvel. f) Termo de Abertura de Processo Administrativo de Licitação; g)



Justificativas da Comissão Permanente de Licitação; O Pedido foi encaminhado, através de despacho, da Comissão Permanente de Licitação para a Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Saúde, para análise e parecer. Sobre o pedido passamos a opinar:

II – DAS CONSIDERAÇÕES

Versam os presentes autos sobre possibilidade de locação de imóvel urbano, pertencente **ANTONIO MALAN FREITAS FREIRE**, brasileiro, casado, portador do RG nº 2849227, inscrito no CPF nº 077.074.458-87, com endereço sito Rodovia Augusto Montenegro, nº 5000, QD 03, Lote 15 e 17, Parque Verde, Belém, Pará, CEP: 66635-922, pelo período 6 (seis) meses, imóvel este localizado na Rodovia BR 316, Km 11, s/n, Bairro Uriboca, Marituba, CEP 67.105-290 Estado do Pará, para atendimento das necessidades da Câmara Municipal de Marituba, através da modalidade dispensa de licitação.

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos: - A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e; - Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades da Câmara Municipal de Marituba.

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisição ou locação de imóvel destinado a atender às necessidades da



Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, in verbis:

“Art. 24 – É dispensável a licitação: (.....) X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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”.

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam: a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração; b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização; c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.



Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinado Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Entendo está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado.

É sabido que a contratação direta exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, é compulsório a existência do Termo de Ratificação que será assinado pelo Ordenador de despesa. É obrigatório a publicação do Termo no Órgão de Imprensa Oficial, além da Justificativa que embasa a dispensa de licitação. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da prestação do serviço.

Além da previsão orçamentária, a qual já existe nos autos.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

III – DA CONCLUSÃO

Diante do exposto e observado o valor a ser praticado na contratação que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, a Assessoria Jurídica, manifesta-se pela POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO, para locação de imóvel urbano, pelo período 06 (seis) meses, situado na Rodovia BR 316, Km



11, s/n, Bairro Uriboça, Marituba, CEP 67.105-290, para atendimento das necessidades da Câmara Municipal de Marituba, através da modalidade dispensa de licitação, com fundamento no inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto. É o parecer, que submetemos à superior consideração do Ilustre Presidente das Câmara Municipal de Marituba. Este é o parecer, s.m.j.

Marituba (PA), 16 maio de 2023.

Sâmia Regina Carvalho do Espírito Santo Bastos

OAB/PA nº 14.985 – Assessora Jurídica