



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ACARÁ  
PODER EXECUTIVO  
PROCURADORIA MUNICIPAL

---

## PARECER JURÍDICO Nº 160/2021

### I – IDENTIFICAÇÃO

Processo Licitatório nº 7/2021-00028 – Dispensa de Licitação

De: Abrão Jorge Damous Filho – Procurador Municipal.

Para: Exmo. Sr. Presidente da Comissão Permanente de Licitação.

Objeto: Locação de imóvel para fins não residenciais para o funcionamento da Escola de Música “Maestro Antônio Ingles”, em atendimento à Secretaria de Educação do Município de Acará/PA.

Órgão Consulente: Comissão Permanente de Licitação (CPL).

### II – BREVE RESUMO DOS FATOS

Veio a esta Procuradoria, para análise jurídica, o requerimento que trata de dispensa de licitação, referente a **locação de imóvel para fins não residenciais para o funcionamento da Escola de Música “Maestro Antônio Ingles”, em atendimento à Secretaria de Educação do Município de Acará/PA.**

A Comissão Permanente de Licitação (CPL), em decorrência da demanda da SEMED (SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO), solicitou providências para locação do imóvel localizado na Avenida Governador Fernando Guilhon, Bairro Centro, Acará/PA, pelo valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), pelo período de 20/08/2021 à 31/12/2021.

Por conseguinte, a CPL, por intermédio de seu presidente, solicitou manifestação desta Procuradoria acerca da possibilidade de formalização da dispensa de licitação visando à locação do referido imóvel, com, com fundamento no art. 24, inc. X da Lei nº 8.666/93. 946161.

A SEMED justificou a necessidade de contratação, em virtude de o ente municipal não dispor de imóvel próprio para tal finalidade, com características de localização, valor do aluguel, etc.

Os dados do contrato são os seguintes:

- Proprietário: FABIO ARAUJO DE SOUZA (CPF Nº 571.413.042-15);
- Valor mensal do aluguel: R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais);
- Vigência do contrato: 20/08/2021 à 31/12/2021;
- Dotação Orçamentária especificada à fl. 035.

Estes são os fatos em breve relato.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ACARÁ  
PODER EXECUTIVO  
PROCURADORIA MUNICIPAL

### III – CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS

Inicialmente é válido registrar que o exame jurídico prévio das minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes de que trata o parágrafo único do artigo 38, da lei nº 8.666/93, é exame “*que se restringe à parte jurídica e formal do instrumento, não abrangendo a parte técnica dos mesmos.*” (Tolosa Filho, Benedito de Licitações: Comentários, teoria e prática: Lei nº 8.666/93. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 119).

Ainda: o parecer jurídico visa a informar, elucidar, enfim, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos da administração ativa.

Cumprе esclarecer, também, que toda verificação desta Procuradoria Jurídica tem por base as informações prestadas e a documentação encaminhada pelos órgãos competentes e especializados da Administração Pública.

Portanto, tornam-se as informações como técnicas, dotadas de verossimilhanças, pois não possui a Procuradoria Jurídica o dever, os meios ou sequer a legitimidade de deflagrar investigações para aferir o acerto, a conveniência e a oportunidade dos atos administrativos a serem realizados, impulsionados pelo processo licitatório.

Toda manifestação expressa posição meramente opinativa sobre a contratação em tela, não representando prática de ato de gestão, mas sim uma aferição técnico-jurídica que se restringe a análise dos aspectos de legalidade nos termos do inciso VI do artigo 38 da Lei nº 8.666/93, aferição que, inclusive, não abrange o conteúdo de escolhas gerenciais específicas ou mesmo elementos que fundamentaram a decisão contratual do administrador, em seu âmbito discricionário.

Nota-se que em momento algum, se está fazendo qualquer juízo de valor quanto às razões elencadas pelos servidores que praticaram atos no intuito de justificar a referida contratação.

### IV – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Não é cansativo repetir que compete a essa procuradoria, única e exclusivamente, prestar consultoria, sendo este parecer meramente opinativo, sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos a conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira, salvo hipóteses teratológicas.

No caso em tela, a análise do presente parecer é restrita aos parâmetros determinados pela Lei nº 8.666/93.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ACARÁ  
PODER EXECUTIVO  
PROCURADORIA MUNICIPAL

---

Estabelece o art. 37, inciso XXI, da Carta Magna, a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para contratações feitas pelo Poder Público.

No entanto, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

Sendo assim, o legislador Constituinte admitiu a possibilidade de existirem casos em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando a Administração Pública a celebrar, de forma discricionária, contratações diretas sem a concretização de certame licitatório.

A dispensa de licitação é uma dessas modalidades de contratação direta.

O art. 24, da Lei nº. 8.666/93 elenca os possíveis casos de dispensa.

No caso apresentado, insurge a Administração Pública no anseio de realizar processo na modalidade de contratação direta por dispensa de licitação de **locação de imóvel para fins não residenciais para o funcionamento da Escola de Música “Maestro Antônio Ingles”, em atendimento à Secretaria de Educação do Município de Acará/PA.**

O inciso X do art.24 da Lei 8.666/93 é categórico. Vejamos:

*X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçipuas 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;”* (Grifamos).

A dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Por isso, entende a doutrina que (In Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.):

*“Trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competição. Nesse caso, se tão-somente um imóvel é que atende às necessidades, não haverá licitação, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável.”* (Grifamos).

Segundo ainda o Mestre Marçal Justen Filho (*Obra Citada.* pag. 240.), a contratação neste caso, depende de três requisitos, *ipsis literis*:



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ACARÁ  
PODER EXECUTIVO  
PROCURADORIA MUNICIPAL

---

*"...a) necessidade de imóvel para 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." (Grifamos).*

E tendo sido atestado pela **Secretaria de Educação** que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento aos objetivos da Administração e desenvolvimento das atividades pertinentes, bem como o entendimento da Comissão Permanente de Licitação de que se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto é compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, *entendemos* que resta evidenciada a possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel não residencial aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela secretaria e pela própria Comissão Permanente de Licitação, seja pelas previsões normativas e doutrinárias aqui colacionadas. Para tanto, cotejamos os seguintes entendimentos de nossos Tribunais:

*"Em ação popular, que o contrato de locação celebrado por prefeitura municipal de Santos revelava valor adequado e justificado nos autos, não se caracterizando superfaturamento. Entendeu correta a dispensa de licitação quando a locação de imóvel se destine às finalidades essenciais da Administração, condicionadas às necessidades de instalação e locação." (TJ/SP. Embargos Infringentes nº17.854, 7ª Câmara de Direito Público) – Grifamos.*

*"Proceda, previamente à locação de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor de locação com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X do art.24 da Lei nº 8.666/93, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas." (TCU. Processo nº009.118/2002-8) – Grifamos.*

*Ex positis*, em face das interpretações acima, e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como, pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município, em especial por sua localização, **opinamos** que, após a realização da juntada de documentação do registro imobiliário municipal, ocorra a celebração do contrato de locação entre a Prefeitura Municipal de Acará/PA (locatária) e **FABIO ARAUJO DE SOUZA (locador)**.

Ademais, por se tratar de uma análise estática para um evento que permeia ao tempo, em especial pela presente análise não ser concomitante a própria assinatura do termo de contrato, recomenda-se que seja



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ACARÁ  
PODER EXECUTIVO  
PROCURADORIA MUNICIPAL

---

efetuada de forma reiterada a conferência dos documentos de regularidade fiscal do contratado, proprietário do imóvel, como meio de se evitar qualquer irregularidade quanto às normas de contratações públicas.

**V – CONCLUSÃO:**

Diante do exposto, com fundamento nas justificativas da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, e na afirmação de que a necessidade de locação do imóvel em comento sem licitação é real e efetiva sob os aspectos da legitimidade, economicidade, oportunidade e conveniência, não haverá óbice à contratação pretendida.

Solicito sejam verificadas de forma reiterada a conferência dos documentos de regularidade fiscal do contratado, proprietário do imóvel, como meio de se evitar qualquer irregularidade quanto às normas de contratações públicas.

Lembro que qualquer decisão que a autoridade tomar será fiscalizada pelos órgãos de controle – interno e externo. O que representa dizer que a tomada de decisão não garante a concordância dessas unidades com o entendimento dado pelo administrador.

Por fim, ressalto que a presente análise restringe-se aos aspectos formais cabendo exclusivamente à Autoridade Competente a decisão quanto à contratação, no exercício da discricionariedade inerente às suas funções.

É o parecer, sub censura.

Acará/PA, 25 de agosto de 2021.

---

Dr. Abrão Jorge Damous Filho – OAB/PA 12.921  
PROCURADOR DO MUNICÍPIO DE ACARÁ/PA