



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



---

## PARECER JURÍDICO Nº 038-B/2022

### I – IDENTIFICAÇÃO

**Processo Licitatório nº 7/2022-00010 – 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, localizado na Vila Nova Aliança, Zona Rural, Acará/PA, destinado a atender aos interesses da Secretaria Municipal de Educação de Acará/PA, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

**Órgão Consultente:** 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, localizado na Vila Nova Aliança, Zona Rural, Acará/PA, destinado a atender aos interesses da Secretaria Municipal de Educação de Acará/PA.

A Comissão Permanente de Licitação (CPL), em decorrência da demanda da SEMED (SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO), solicitou providências para contratação do objeto acima descrito, destinado a atender aos interesses da Secretaria Municipal de Educação de Acará/PA, pelo valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), pelo período de 10 (dez) meses.

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 do 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: WILLAMES GOMES MENDES;
- Valor mensal do aluguel: R\$ 2.000,00 (dois mil reais);
- Vigência do contrato: 10 (dez) meses;
- Dotação Orçamentária especificada à fl. 014.

Estes são os fatos em breve relato.



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



Estes são os fatos em breve relato.

### 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.

Cumpra 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.



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



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

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, **para locação de imóvel para fins não residenciais, destinado ao funcionamento do Anexo da Escola Nova Aliança, localizado na Vila Nova Aliança, Zona Rural, Acará/PA, destinado a atender aos interesses da Secretaria Municipal de Educação de Acará/PA, pelo valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), pelo período de 10 (dez) meses.**

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 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.” (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).*



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



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

- “...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 WILLAMES GOMES MENDES (locador).



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



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 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, 08 de março de 2022.

**ABRAO JORGE  
DAMOUS FILHO**

Assinado de forma digital por ABRAO  
JORGE DAMOUS FILHO  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB,  
ou=16935617000139,  
ou=VideoConferencia, ou=Assinatura  
Tipo A3, ou=ADVOGADO, cn=ABRAO  
JORGE DAMOUS FILHO

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