



Parecer Jurídico  
Nº-01.14/2023  
Código verificador: 1810.005.0223-1

## PARECER JURÍDICO

**CONSULENTE:** Câmara Municipal de Paragominas - PA.

**INTERESSADO:** Vereador Presidente Eder Ribeiro da Silva.

**REFERÊNCIA:** Processo Administrativo nº-008/2023-CMP

- **Dispensa de Licitação:** 002/2023-CMP

- **Objeto:** Locação de Imóvel para funcionamento de anexo administrativo da Câmara Municipal De Paragominas-CMP.

**EMENTA:** Parecer Jurídico. Licitação dispensável. inciso X do art. 24 da Lei Federal nº-8.666/93. Presentes a razão da escolha e a justificativa do preço. Incisos II e III do parágrafo único do art. 26 da Lei Federal nº-8.666/93. Possibilidade jurídica de Locação de Imóvel para funcionamento de anexo administrativo da Câmara Municipal De Paragominas-CMP. Emanuel de Souza França, CPF/MF: 211.880.172-68.

### 1. RELATÓRIO

A Consulente, Câmara Municipal de Paragominas/PA, encaminhou a esta Consultoria o Processo Administrativo nº-008/2023-CMP, que versa sobre a Dispensa de Licitação nº-002/2023, e tem como objeto a “Locação de Imóvel para funcionamento de anexo administrativo da Câmara Municipal De Paragominas-CMP”, solicitando a emissão de Parecer Jurídico sobre a possibilidade de contratação direta para a locação de imóvel comercial para fins institucionais, pertencente ao Sr. Emanuel de Souza França, CPF/MF: 211.880.172-68, localizado na em área urbana, na Rua Belo Horizonte, nº-179-B, CEP: 68.626-140, Bairro: Célio Miranda, Paragominas/PA., no valor mensal de R\$-3.000,00 (três mil reais) e o valor global estimado em 31.200,00 (trinta e um mil e duzentos reais), correspondente a 10 (dez) meses e 12 (doze) dias.

O pleito foi iniciado pela Secretaria Geral, por meio do Ofício nº-030/2023-SG-CMP, no qual solicitou autorização para a abertura de procedimento licitatório justificando, no Termo de Referência (TR) anexo ao ofício, que a pretendida locação visa atender a necessidade de readequação do espaço físico da Câmara Municipal, promovendo a melhor distribuição de seus departamentos e proporcionando o funcionamento ideal de cada órgão de assessoramento e auxiliares o que, indiscutivelmente, traz a precisão de ampliação do espaço físico da Casa de Leis - que está dimensionado e limitado ao atendimento das atividades desenvolvidas hoje -, mormente com a criação do departamento de Suprimentos e Patrimônio e a Ouvidoria Especial de Combate à violência doméstica contra mulheres, crianças e idosos no âmbito do Poder Legislativo do município de Paragominas. Além das limitações espaciais mencionadas, por



Parecer Jurídico

Nº-01.14/2023

Código verificador: 1810.005.0223-2

prudência e coerência - baseado nos registros da Casa -, o novo espaço objetiva promover as condições necessárias para atendimento de um fluxo diário de aproximadamente 60 (sessenta) munícipes, os quais estão passando e/ou procuram registrar denúncias de abusos e/ou o estado de vulnerabilidade de mulheres, crianças e idosos. Logo, garantir a privacidade dos atendimentos e, quando for o caso, garantir o anonimato das denúncias que chegarão no mencionado espaço, são medidas que encorajam e fortalecem as políticas públicas adotadas pela atual Gestão.

Ato seguinte, o Presidente despachou os autos aprovando o Termo de Referência e autorizando a abertura do procedimento.

Além dos documentos retromencionados, constam nos autos: o Ofício solicitando proposta e os documentos referentes à contratação; o expediente de resposta à Secretaria contendo os documentos pessoais do proprietário, as declarações pertinentes e os demais documentos inerentes à dispensa; o Laudo de Avaliação Mercadológica de Aluguel; a Portaria que Designou a CPL; a Análise de Preços; o Ofício de consulta de disponibilidade de dotação orçamentária para fazer frente às futuras despesas e o Ofício de resposta confirmando a disponibilidade; a Declaração de Adequação Financeira Orçamentária e a autorização de outorga da Autoridade competente; a Autuação e o Relatório da CPL; e, a minuta do Contrato Administrativo e seus anexos.

## 2. DA ANÁLISE JURÍDICA

### 2.1. Da Legislação e Doutrina.

Nossa Carta Magna estabelece que, como regra, que as contratações realizadas pela Administração Pública devem ser realizadas por meio de procedimento licitatório prévio, assegurando igualdade de condições a todos concorrentes, nos seguintes termos:

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 - ressaltados 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. (Destacamos)

.....

Noutro giro, que se pese o procedimento licitatório ser a regra, a Constituição da República, ao inaugurar o citado comando legal, ressalva os casos especificados na legislação em que o dever de licitar não será exigido.



Parecer Jurídico

Nº-01.14/2023

Código verificador: 1810.005.0223-3

No mesmo sentido, a Lei infraconstitucional que estabeleceu as normas gerais sobre licitações e contratos administrativos pertinentes a obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações e locações no âmbito dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios (Lei Federal nº-8.666/93), ao regulamentar a previsão contida na Constituição Federal, assim prevê o caput do seu art. 2º:

Art. 2ª As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, **ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.** (Destacamos)

No caso dos autos, pretende-se a realização de contratação direta por meio de dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24 da Lei Federal nº-8.666/93, que dispõe:

Art. 24. É dispensável a licitação: (Vide Lei nº 12.188, de 2.010) Vigência

....

**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;** (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994) (Destacamos)

....

Tem de reconhecer-se, portanto, que é dever do legislador infraconstitucional prever as hipóteses de contratação direta, atentando para os casos onde realizar prévia licitação comprometeria os valores da República, da moralidade e da isonomia.

Diante disso, poderia se concluir com a constatação de que a maior peculiaridade da disciplina constitucional não consiste em “permitir” contratações diretas como exceção à regra geral da prévia licitação. Essa solução impunha-se como derivação direta e inafastável dos princípios constitucionais.

Daí se extrai que a contratação direta, sem licitação, envolve o compromisso da Constituição com a aplicação da melhor solução para o caso concreto. O instituto da contratação direta se enquadra no mesmo âmbito da discricionariedade administrativa. Em todos os casos, trata-se da impossibilidade de uma disposição normativa impor, exaustiva e aprioristicamente, uma solução determinada para problemas que podem configurar-se na realidade social com as mais variadas características. Trata-se, portanto, a imposição normativa de que o aplicador do Direito adote, no caso concreto, **a melhor solução possível.**

Por fim, não podemos olvidar que, consoante ao que prevê o inciso I, do §3º do art. 62 da Lei das Licitações e Contratos Administrativos de 1993<sup>1</sup>, *in casu* o contrato também será regido por norma de direito privado.

<sup>1</sup> I, do §3º do art. 62 - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;



Parecer Jurídico

Nº-01.14/2023

Código verificador: 1810.005.0223-4

Destarte, objetivamente existe previsão legal para a pretendida contratação direta por dispensa de licitação, o que vai ao encontro do que tem entendido os nossos doutrinadores, senão vejamos o que diz o professor Marçal Justen Filho<sup>2</sup>:

**Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.** (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de licitação...". (Destacamos)

Pelo exposto, de fato, assiste ao Administrador Público a discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas de seu órgão, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, a escolha deve ser justificada e os requisitos legais devem estar devidamente preenchidos.

## **2.2. Dos requisitos legais para a locação de imóvel.**

Os requisitos para a pretensa locação de imóvel estão por meio de dispensa de licitação, estão previstos inciso X do art. 24 (transcrito ao norte) e no parágrafo único do art. 26<sup>3</sup>, ambos da Lei Federal nº-8.666/93, os quais sejam: as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração Pública (razão da escolha do imóvel); e, a justificativa do preço, segundo avaliação prévia.

### **2.2.1. Razão da escolha do imóvel**

Conforme foi justificado no TR, a razão da escolha do imóvel decorreu pelo fato de este ser o mais adequado ao atendimento do pleito, pois possui localização privilegiada, o que o torna único para a Administração Pública já que é de fácil acesso aos usuários e servidores, e ainda proporciona o melhor suporte estrutural, disponibilizando: estruturalmente - 3 (três) salas/gabinetes, sendo uma com banheiro, recepção, local para espera, banheiro social; mobília - mesas, cadeiras e aparelhos de climatização de ar. Desonerando a Administração possibilitando uma rápida instalação e funcionamento das atividades que serão desenvolvidas pelo Ente público, tendo em vista que não serão necessárias novas despesas e o imóvel já está praticamente disponível para o uso.

Também foi considerada a facilidade nas possibilidades de acesso dos usuários favorecendo assim os idosos e pessoas que possuem deficiência e/ou mobilidade reduzida, já que o imóvel está localizado no Centro de Paragominas, garantindo também a disponibilização de sala individual para atendimento presencial, onde o cidadão poderá ter mais privacidade e segurança ao expor sua manifestação.

Anota-se, por fim, a localização do imóvel comercial/institucional em área urbana, junto à Rua Belo Horizonte, nº-179-B, CEP: 68.626-140, Bairro: Célio Miranda,

<sup>2</sup> Justen Filho, Marçal; Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310.

<sup>3</sup> Art. 26, Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos: (...) II - razão da escolha do fornecedor ou executante; (...) III - justificativa do preço. (...)



Parecer Jurídico

Nº-01.14/2023

Código verificador: 1810.005.0223-5

Paragominas/PA, e que este está, aproximadamente, a 250 (duzentos e cinquenta) metros do prédio principal da Câmara Municipal de Paragominas, trazendo ergonomia e diminuindo os gastos com o deslocamento.

### **2.2.2. Da justificativa do preço**

Sobre a justificativa do preço contratado, primeiramente, é preciso verificar se este foi prescindido de prévia avaliação mercadológica, assim verifico o preenchimento deste requisito mediante o Laudo de Avaliação Mercadológica de Aluguel elaborado pelo Corretor Avaliador Adonis Adonai Reis, CRECI: 6885 12ª Reg., CNAI: 024554, constante nos autos. O qual concluiu que o valor médio da locação é de R\$-3.050,00 (três mil e cinquenta reais).

Neste prisma, pela análise de preço e a observação feita por esta Consultoria, o valor que será contratado está abaixo do valor praticado no mercado, mensalmente estimado em R\$-3.000,00 (três mil reais), estando assim devidamente justificado e revela uma vantajosidade ao Poder Público.

Em tempo, aprovamos a minuta contratual encaminhada para análise, uma vez que esta atende as disposições da Lei Federal nº-8.666/93.

### **3. DA CONCLUSÃO**

Diante dos fatos acima articulados, com base nos autos do Processo Administrativo nº-008/2023-CMP, esta Assessoria Jurídica aprova a minuta contratual apresentada para análise, bem como **OPINA** pela possibilidade jurídica da realização de contratação direta do imóvel, pertencente ao Sr. Emanuel de Souza França, CPF/MF: 211.880.172-68, localizado na em área urbana, na Rua Belo Horizonte, nº-179-B, CEP: 68.626-140, Bairro: Célio Miranda, Paragominas/PA., no valor mensal de R\$-3.000,00 (três mil reais), por meio de dispensa de licitação, com fulcro no inciso X do art. 24 da Lei Federal nº-8.666/93.

É o nosso Parecer, salvo melhor juízo.  
Paragominas/PA, 14 de fevereiro de 2023.

**RAFAEL SUZUKI - SOCIEDADE IND. DE ADVOCACIA**

CNPJ/MF: 31.157.232/0001-81  
RAFAEL ICHIRO GODINHO SUZUKI  
OAB/PA 20.328