



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL**

**PARECER JURÍDICO Nº 044/2022-PMMC/SEMTRAS/PGVO**

PROCESSO: 101/2022-PMMC

DISPENSA: 004/2022-SEMTRAS

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA CASA DOS CONSELHOS.

INTERESSADOS: SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MOJUI DOS CAMPOS

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO - LICITAÇÕES E CONTRATOS - DISPENSA DE LICITAÇÃO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - MANIFESTAÇÃO - JURÍDICA REFERENCIAL.

**I. RELATÓRIO**

Trata-se de processo administrativo encaminhado a esta Consultoria Jurídica pela Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social da Prefeitura de Mojuí dos Campos, com base no art. 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93, para análise jurídica da Dispensa de Licitação nº 004/2022-SEMTRAS, que tem como objeto a locação de imóvel não residencial para funcionamento da sede da Casa dos Conselhos, de propriedade do senhor Antônio Eduardo Valenti Soares - CPF: 232.887.792-34.

Os autos foram instruídos com os seguintes documentos principais:

- a) Memorando do NAF-SEMTRAS a Secretária Municipal de Trabalho e Assistência Social com as manifestações preliminares do interesse da administração abertura de procedimento para locação de imóvel.
- b) Proposta de locação do imóvel;
- c) Documento pessoais e dados bancários do proprietário do imóvel, recibo de compra e venda do imóvel e recibos de arrecadação do IPTU deste exercício sem apresentar, no entanto, o comprovante de pagamento ou certidão fiscal do imóvel;
- d) Demonstrativo de dotação orçamentária;
- e) Nota Técnica e Justificativa da contratação;
- f) Portaria de designação dos fiscais do contrato e termo de ciência;
- g) Projeto Básico
- h) Termo de Reserva orçamentária;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL**

- i) Nota Técnica e Laudo de avaliação do imóvel e memorial fotográfico;
- j) Autorização da Secretária Municipal Trabalho e Assistência Social para contratação;
- l) Justificativa do preço e escolha do locador;
- m) Termo de autuação;
- n) Minuta de contrato.

É o relatório

**II. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

**II.1 Considerações iniciais sobre o parecer jurídico.**

De início, cumpre assinalar que os critérios de conveniência e oportunidade, por integrarem o mérito da discricionabilidade administrativa, não se submetem à manifestação desta Consultoria Jurídica.

Convém esclarecer que, via de regra, não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos. Incumbe a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu aspecto de competências.

Cabe registrar, ademais, que as informações de natureza técnica lançadas aos autos não se sujeitam ao exame desta Consultoria. Primeiro, porque a legislação de regência atribui às Consultorias Jurídicas a competência para a análise jurídica das matérias que lhe são submetidas, não alcançando o enfrentamento de questões técnicas constantes dos autos. Segundo, porque as razões invocadas pelos órgãos técnicos competentes revestem-se da presunção de veracidade, sendo, assim, presumivelmente verdadeiras até prova em contrário. Terceiro, porquanto, ainda que a presunção tenha caráter relativo, os órgãos consultivos de assessoramento jurídico não detêm condições técnicas suficientemente adequadas para infirmar os elementos fáticos trazidos aos autos.

É nesse sentido o enunciado n° 7 do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia Geral da União que apresentamos:

A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL**

técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento.

Como bem observado, a manifestação dessa assessoria é exclusivamente jurídica, no entanto, há de se declinar que não foi apresentado ao processo nenhuma comprovação de regularidade fiscal do proprietário do imóvel e do imóvel propriamente dito.

A isso acresça a comprovação de publicidade dos fiscais do contrato.

**III - DISPENSA DE LICITAÇÃO**

A licitação pública é o processo seletivo mediante o qual a Administração Pública oferece igualdade de oportunidade a todos os que com ela queiram contratar, preservando a equidade no trato do interesse público, tudo a fim de cotejar propostas para escolher aquela que lhe seja a mais vantajosa.

Na qualidade de processo seletivo em que se procede ao cotejo de propostas, a licitação pública pressupõe a viabilidade da competição. Porém, existem situações em que, embora viável, a competição não se afigura conveniente ao interesse público por manifesto desequilíbrio na relação custo-benefício, ou seja, o investimento necessário à realização do procedimento licitatório seria maior que o próprio resultado a ser alcançado.

Se não houver interesse público na realização de licitação, esta não deverá ocorrer, revelando os casos denominados de dispensa. Essa, inclusive, é a exata dicção do inciso XXI do art. 37 da Carta Magna e do caput do art. 24 da Lei nº 8.666/93, a seguir transcritos:

"Art. 37...

XXI - ressalvados 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."

"Art. 24. É dispensável a licitação:"

Desse modo, sempre que a licitação se configurar inviável ao interesse público, sucede a sua dispensa, estando



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL**

todos os casos exaustivamente previstos no art. 24 e incisos da Lei nº 8.666/93. A dispensa de licitação deriva da vontade legislativa, não cabendo ao administrador ampliar o rol de situações legais previstas no mencionado dispositivo.

Ensina o Professor Jorge Ulisses Jacoby, na monografia "Contratação Direta Sem Licitação" (5ª ed., Brasília Jurídica, 2004, p. 289), o seguinte:

"Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para 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;"

(grifos e negritos nossos)

Ressalte-se, no entanto, que a contratação direta não significa o descumprimento dos princípios intrínsecos que orientam a atuação administrativa, pois o gestor público está obrigado a seguir um procedimento administrativo determinado, com intuito de assegurar a prevalência dos princípios jurídicos explícitos e implícitos constantes no Texto Constitucional.

Pois bem. Extrai-se do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93 os seguintes requisitos que possibilitariam a contratação direta por dispensa de licitação: a) necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades administrativas; e c) compatibilidade do preço do aluguel com os parâmetros do mercado.

No presente caso, a imperiosa necessidade de locação de imóvel não residencial para funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social - CRAS.

Como se verifica, a possibilidade de locação por parte da Administração Pública está plenamente prevista na Lei nº 8.666/93 e suas alterações, entretanto se faz necessário que seja observado alguns aspectos importantes que pontue a não realização de licitação, descrita pelo dispositivo mencionado anteriormente, sendo:

a) Justificativa e comprovação objetiva de que o imóvel atende a necessidade de instalação e localização para o funcionamento da sede da Casa dos Conselhos de Mojuí dos Campos;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL**

b) constatamos avaliação prévia no mercado local quanto ao valor do aluguel, que permita conceber a proposta vantajosa ou compatível com os preços de mercado.

Pelo que foi demonstrado nos autos, o imóvel é importante para o funcionamento da sede da Casa dos Conselhos, vez que é o mais adequado pela sua localização, com acessibilidade aos usuários e possui estrutura física com dimensões capazes de atender aos interesses do município.

Impulsiona o gestor público a optar pela contratação direta, sem a realização de certame, tendo em vista a configuração da hipótese de dispensa de licitação pautada no inciso X do artigo 24 da Lei n° 8.666/93 e suas alterações.

É fator preponderante que as ações a serem desenvolvidas pela administração, seja precípua e no processo em análise, encontra-se demonstrada, além de trata-se de imóvel que possui características que se ajusta perfeitamente ao interesse e demanda do serviço público, não se trata, portanto, de um imóvel qualquer, atende perfeitamente à necessidade e a atividade-fim, desta forma sendo o ideal para o atendimento das necessidades e do interesse público.

Afora o que foi comentado antes, há que ser lembrado que o administrador público não está inteiramente livre para realizar contratação. É preciso a observância de determinados requisitos legais e constitucionais, tudo devidamente demonstrado em processo de dispensa de licitação. Faz-se necessário estar configurada a conveniência e o motivo da contratação, intrínsecas à competência e responsabilidade do gestor público, que ao mesmo não é permitido se distanciar.

Por essa razão à Assessoria Jurídica, compete avaliar a legalidade sob o aspecto normativo da não realização de licitação, verificando cuidadosamente o cabimento da hipótese de dispensa ou inexigibilidade de licitação.

O mesmo não ocorre quanto à apreciação da definição do objeto. A apreciação exarada por este órgão consultivo não tem o intuito de atestar as alternativas técnicas adotadas pelo agente público. Nesse sentido, Antônio Roque Citadini:

"Quando se tratar de contratação com dispensa ou inexigibilidade de licitação, o processo administrativo deverá conter a documentação própria para os casos, apontando a necessidade da contratação direta, especialmente os pareceres técnicos e jurídicos que dão suporte à contratação direta.

"O legislador dá grande realce ao exame pela Assessoria Jurídica, cuja manifestação e aprovação



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL**

prévias são indispensáveis sobre a licitação (ou dispensa ou inexigibilidade), bem como a propósito das minutas de documentos mais importantes de todo o procedimento, tais como: editais, contratos, convênios ou ajustes, cujas minutas deverão ser previamente examinadas e aprovadas por aquele órgão. "O parecer sobre a licitação efetuado pela área jurídica da Administração não exime o administrador da responsabilidade por todos os atos da licitação." (Comentários e Jurisprudência sobre a Lei de Licitações Públicas, São Paulo:Max Limonad, 2a ed., 1997,p. 258).

Não existe delegação de responsabilidade do administrador - ou mesmo o compartilhamento desta - quando exarada a manifestação jurídica relativa à contratação. A solução técnica eleita é inerente à esfera de competência própria do agente administrativo, e somente dele, não importando o pronunciamento desta Assessoria Jurídica, sob qualquer ótica, a respeito da conveniência e oportunidade.

Registra-se o laudo de vistoria do imóvel entranhada aos autos, sobre as condições do mesmo, onde aponta está em perfeita habitabilidade e bom estado de conservação.

Desta forma, entendemos está autorizada a contratação direta, tendo em vista que os requisitos foram atendidos, o que se constata pela justificativa, localização e adequação ao desempenho das atividades almeçadas.

**IV - DA MINUTA DO CONTRATO**

No que concerne à minuta do contrato, esta deve seguir as regras previstas pelo art. 55 da Lei nº 8.666/93. O Anexo II, do edital em análise, prevê as cláusulas contratuais relacionadas no corpo da minuta da seguinte forma: cláusula referente ao objeto; fundamentação, vigência e execução, da dotação orçamentária, do valor e condições de pagamento, do reajuste; obrigações das partes; penalidades e sanções administrativas; rescisão contratual; vedações; legislações e casos omissos, publicação, da gestão e fiscalização e foro.

Desta forma, entendemos que a minuta do contrato contém as exigências previstas no artigo supracitado.

**V - DA CONCLUSÃO**

Ante o exposto, considerados os pressupostos de natureza fática e técnica descritos na documentação e constantes



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL**

do presente processo, sob a ótica exclusivamente jurídica e com as devidas ressalvas já expostas no curso deste opinativo, que são aquelas de regularidade fiscal do imóvel e do seu proprietária, sendo necessário também publicação da portaria dos fiscais do contrato, devendo serem sanadas preliminarmente, o que permite manifestar-se favorável a realização da dispensa de licitação pretendida por esta Municipalidade, podendo ser dado prosseguimento à fase externa, com a publicação do extrato da dispensa, desde que atendidas as exigências legais.

É o Parecer SMJ,

Mojuí dos Campos, 30 de setembro de 2022.

**Pedro Gilson Valério de Oliveira**  
**Advogado OAB/PA 15.194**  
**Assessor Jurídico**