



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

PARECER JURÍDICO N.º 0063/2022

REQUERENTE : SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TECNOLÓGICO
INTERESSADOS : PREFEITO MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÕES E CONTRATOS
DEPARTAMENTO DE CONTABILIDADE
CONTROLE INTERNO
ASSUNTO : LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO POUPA TEMPO CIDADE NORTE

1 RETROSPECTO

Trata-se de solicitação feita pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico de contratação direta, via dispensa, da empresa **CASARIL IMOBILIÁRIA LTDA** para a locação de sala comercial térrea, com 128,55 m² de área, com um banheiro, espaço frontal para estacionamento e uma vaga de garagem, localizada na Avenida Atilio Fontana, nº 2704, denominada sala nº 02, matrícula nº 18.894 do 2º Ofício, no Bairro Pinheirinho, na cidade de Francisco Beltrão – PR, para instalação da sede do “POUPA TEMPO CIDADE NORTE”, pelo período de 12 (doze) meses, ao custo total de R\$ 31.224,00 (trinta e um mil duzentos e vinte e quatro reais).

O procedimento veio acompanhado do Termo de Referência, documentos pessoais, Avaliação Imobiliária, Contrato Social, Certidões Negativas e Parecer Contábil.

O Departamento de Compras, Licitações e Contratos encaminhou os autos para avaliação jurídica por parte desta Procuradoria Jurídica, levando-se em consideração o disposto no artigo 38, inciso VI e parágrafo único,¹ da Lei n.º 8.666/93.

É o relatório.

2 FUNDAMENTAÇÃO

2.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

A obrigatoriedade de licitar consta na Constituição Federal de 1988, em seu art. 37, inc. XXI. O procedimento licitatório visa garantir não apenas a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, mas sim, visa assegurar o princípio constitucional da isonomia entre os potenciais prestadores do serviço ou fornecedores do objeto pretendido pelo Poder Público.

¹ “Art. 38. O procedimento da licitação será iniciado com a abertura de processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, contendo a autorização respectiva, a indicação sucinta de seu objeto e do recurso próprio para a despesa, e ao qual serão juntados oportunamente: (...) VI - pareceres técnicos ou jurídicos emitidos sobre a licitação, dispensa ou inexigibilidade; (...) Parágrafo único. As minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração.”



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

Entretanto, como se destacou alhures, a própria Constituição Federal, em seu art. 37, XXI, ao fazer a exigência da licitação, ressalva “os casos especificados na legislação”, abre a possibilidade da lei ordinária fixar hipóteses para estabelecer exceções à regra de licitar, que é exatamente o que se observa pelas disposições dos artigos 24 e 25 da Lei n.º 8.666/93, que tratam, respectivamente, sobre os casos de dispensa e inexigibilidade de licitação.

Partindo-se da premissa que a regra é a licitação e a exceção a contratação direta, necessário diferenciar as formas de contratação direta, as quais foram resumidas pela Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993 em *dispensa* e *inexigibilidade*. De forma muito simples e objetiva, Fernanda MARINELA assim as distingue:

Quando a disputa for inviável, o certame será inexigível. De outro lado, a dispensa pressupõe uma licitação ‘exigível’ que só não ocorrerá por vontade do legislador. Em termos práticos, o administrador deverá verificar primeiramente se a licitação é exigível ou inexigível, conforme a possibilidade ou não de competição. Sendo assim, afastada a inexigibilidade, passará a verificar a presença dos pressupostos de dispensa da licitação.²

Feitas essas considerações prévias, e levando-se em consideração o disposto no art. 38, inc. VI e parágrafo único, da Lei n.º 8.666/93, passa-se ao exame do caso concreto.

2.2 O CASO CONCRETO

Nos casos em que a lei autoriza a não realização da licitação diz-se ser ela *dispensável*. José dos Santos CARVALHO FILHO³ ensina que a licitação dispensável tem previsão no artigo 24 da Lei 8666/93, e indica as hipóteses em que a licitação seria juridicamente viável, embora a lei dispense o administrador de realizá-la.

O caso concreto enquadra-se, pois, na hipótese prevista no art. 24, inc. X, da Lei n.º 8.666/1993, *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;

Embora seja possível a existência de vários imóveis que possam atender aos propósitos da Administração Pública, de modo a se concluir precipitadamente ser inevitável proceder à licitação pública, ressalta-se que, em vista das variáveis que determinam a escolha de um imóvel, torna-se tarefa difícil estruturar um processo licitatório adequadamente, o que justifica a previsão do legislador da dispensa constante do artigo 24, inc. X, da LLC.

No entanto, ainda nas hipóteses de dispensa, o administrador público não está inteiramente livre para a contratação. É preciso a observância de determinados requisitos legais e constitucionais, tudo devidamente demonstrado em processo de dispensa.

² MARINELA, Fernanda. *Direito administrativo*. 7 ed. Niterói: Impetus, 2013. p. 465-466.

³ CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Manual de direito administrativo*. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2007. p. 225.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

Além dos requisitos objetivos e subjetivos⁴ do art. 24, XVI, da Lei n.º 8.666/93, é preciso que a contratação observe ainda o disposto no art. 26, da mesma lei, que assevera:

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço.

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.

Vê-se, portanto, que para além do requisito do objeto da contratação, é imprescindível a publicação da dispensa na imprensa oficial, a justificativa da escolha do contratado e a justificativa do preço, evitando-se prejuízos ao erário em razão de superfaturamentos.

Desse modo, frise-se, apesar de ser dispensável o processo de licitação propriamente dito, a Administração não está totalmente livre para a escolha do contratado, devendo haver um mínimo de formalidade para possibilitar a aferição dos requisitos, os quais devem estar prontamente evidenciados no bojo do processo de dispensa.

A respeito da escolha da Administração para os casos de locação de imóvel, preceitua o jurista Joel de Menezes NIEBUHR⁵:

Ressalta-se que, nos casos concretos, vários elementos podem e devem ser considerados pela Administração Pública. Ademais, é forçoso reconhecer grau de discricionariedade para avaliar tais elementos. Sob essa luz, os órgãos de controle não devem tomar para si a discricionariedade dos agentes administrativos e pretender intrometer-se no mérito das decisões, sobremaneira em situações dúbias. A dúvida, nestes casos, milita em favor da Administração Pública, em homenagem ao atributo dos atos administrativos que importa na presunção de legitimidade dos mesmos.

Portanto, levando-se em consideração os documentos que instruem o presente procedimento, e aqueles que são necessários em todos e quaisquer procedimentos licitatórios, passa a analisá-los, objetivamente:

⁴ Os de ordem objetiva são os concernentes ao objeto da contratação visada pela Administração, vale dizer, impressão de diários oficiais, formulários padronizados de uso da Administração, e de edições técnicas oficiais, ou serviços de informática. Os de ordem subjetiva referem-se às pessoas figurantes na contratação.

⁵ NIEBUHR, Joel de Menezes. *Licitação Pública e Contrato Administrativo*. 2ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2011. p. 129.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

(a) Exigências Satisfeitas:

- (i) Modalidade:** o caso concreto enquadra-se na hipótese de dispensa prevista no art. 24, inc. X, da Lei nº. 8.666/93, em razão do seu objeto, isto é, consistente na locação de imóvel;
- (ii) Justificativa da Escolha:** consta no Termo de Referência a justificativa de que o imóvel escolhido satisfaz as necessidades de instalação e localização para os fins a que se destina, tendo em vista a que o Programa POUPA TEMPO, situado na Cidade Norte, vem favorecendo a população no sentido de agilizar os serviços e diminuir sua busca na Prefeitura Municipal. Com o intuito de continuar com esta descentralização, faz-se necessária a locação deste imóvel;
- (iii) Justificativa de Preço:** ao Termo de Referência foram anexadas as seguintes avaliações mercadológicas: Edson Jorge Perszel (R\$ 2.459,00), G. C. Bernardi (R\$ 2.750,00) e Lenecir Rita (R\$ 2.500,00), sendo que o valor mensal máximo que a Administração pretende pagar corresponde ao valor aceito pela proprietária do imóvel e considerando que o mesmo encontra-se dentro do percentual de variação de aceitação e constante das avaliações efetuadas;
- (iv) Parecer Contábil:** a Secretaria Municipal de Finanças exarou parecer no qual atesta que os gastos com esta licitação não comprometem os recursos mínimos destinados à saúde e à educação. O parecer contábil constitui exigência prescrita nos artigos 212 e 216, § 6º, ambos da Constituição de 1988. O art. 212 impõe aos entes federados a vinculação de parcela da arrecadação tributária, enquanto que o art. 216, § 6º apenas faculta a vinculação de tais receitas. Além disso, o art. 167 da Carta Política abre uma exceção à regra da impossibilidade de vinculação da receita proveniente de impostos, autorizando, contudo, quando se tratar de repasses destinados à saúde e à educação.

3 CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, esta Procuradoria Jurídica Municipal OPINA pela viabilidade da contratação direta, via dispensa, da empresa CASARIL IMOBILIÁRIA LTDA para a locação de sala comercial térrea, com 128,55 m² de área, com um banheiro, espaço frontal para estacionamento e uma vaga de garagem, localizada na Avenida Atilio Fontana, nº 2704, denominada sala nº 02, matrícula nº 18.894 do 2º Ofício, no Bairro Pinheirinho, na cidade de Francisco Beltrão – PR, para instalação da sede do “POUPA TEMPO CIDADE NORTE”, pelo período de 12 (doze) meses, ao custo total de R\$ 31.224,00 (trinta e um mil duzentos e vinte e quatro reais).

O Departamento de Compras, Licitações e Contratos deverá observar a satisfação da recomendação mencionada, sendo desnecessário o retorno dos autos a esta Procuradoria para novo parecer.

Ainda, como condição de validade dos atos, o Departamento de Compras, Licitações e Contratos deverá, nessa ordem: **(i)** no prazo de 03 (três) dias, comunicar a autoridade superior (Prefeito Municipal), para ratificação; **(ii)** publicar a dispensa nos veículos oficiais,

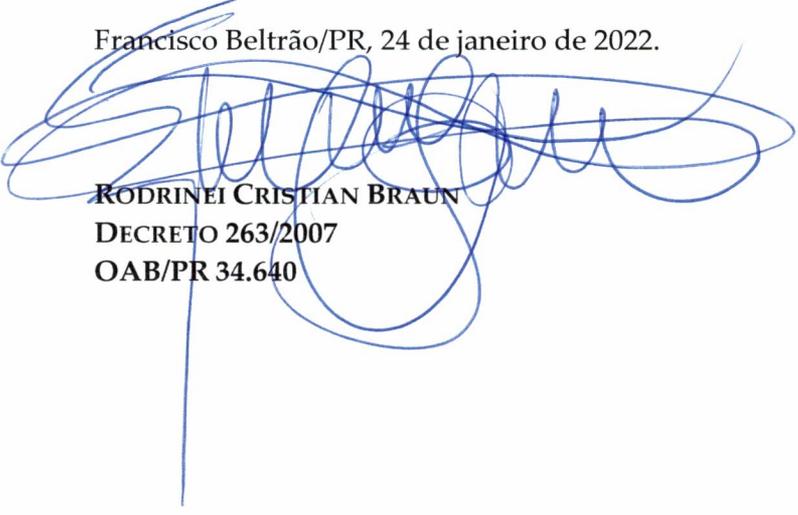


MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

no prazo de 05 (cinco) dias⁶; e (iii) firmar contrato ou documento equivalente, com a pessoa jurídica.

É o parecer, submetido à honrosa apreciação de Vossa Senhoria.

Francisco Beltrão/PR, 24 de janeiro de 2022.



RODRINEI CRISTIAN BRAUN

DECRETO 263/2007

OAB/PR 34.640

⁶ Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.