

Proc. Administrativo 4- 33.431/2023

De: Camila B. - SMA-PGM-JEA

Para: SMA-LC-DIS - Dispensas e Inexigibilidades

Data: 14/12/2023 às 09:55:17

Setores envolvidos:

GP, SMF-CONT, SMEC, SMEC-ADM, PC/CI, SMA-LC-ENT, SMA-LC-DIS, SMA-PGM-JEA

TR 73 - DISPENSA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE CMEI - R\$ 234.000,00

Segue parecer jurídico.

Att

—

Camila Slongo Pegoraro BönTE
Procuradora Geral

Anexos:

Parecer_n_1351_2023_Proc_33431_Fase_Interna_Dispensa_Locacao_de_imovel_para_Centro_de_Educacao_Infantil_vistoria_2.pdf



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

PARECER JURÍDICO N.º 1351/2023

PROCESSO Nº : 33431/2023
REQUERENTE : SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
ASSUNTO : LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL

1 RETROSPECTO

Trata-se de solicitação feita pela Secretaria Municipal de Educação de contratação direta, via dispensa, da pessoa jurídica **LD Participações Ltda** para a locação de imóvel composto por uma casa em alvenaria, com aproximadamente 340m², localizado na Rua Pernambuco, n.º. 1212, no Bairro Industrial, para instalação de um Centro Municipal de Educação Infantil, pelo período de 36 (trinta e seis) meses, ao custo total de R\$ 234.000,00 (duzentos e trinta e quatro mil reais).

O processo veio acompanhado do Termo de Referência, Contrato Social, documentos pessoais, proposta de aluguel, Avaliação Imobiliária, Matrícula do imóvel, 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.

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 pos-

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.” (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

sibilidade 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 o 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:

(a) *Exigências Satisfeitas:*

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

- (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, para fins de locação de imóvel para atender demanda da Secretaria Municipal de Educação;
- (ii) **Justificativa da Escolha:** consta do Termo de Referência a justificativa de que o imóvel escolhido satisfaz as necessidades de instalação e localização para os fins a que se destina, ante a necessidade de um Centro Municipal de Educação Infantil visando suprir parte da fila de espera por vagas e considerando a demora envolvida na construção de novas unidades. Em razão das adaptações necessárias no imóvel para o atendimento de crianças, recomenda-se que seja efetuada a **VISTORIA COMPLETA** com a descrição minuciosa do estado atual do imóvel e fotos pertinentes, visando evitar transtornos de indenização ao final da locação e entrega das chaves;
- (iii) **Justificativa de Preço:** ao Termo de Referência foi anexada avaliação da Comissão Permanente de Avaliação, designada pela Portaria nº 302/2023, demonstrando que os valores estão de acordo com os praticados no mercado local (R\$ 6.800,00/mês), sendo que o valor mensal máximo que a Administração pretende pagar corresponde ao valor proposto pela proprietária do imóvel (R\$ 6.500,00) e considerando que o mesmo encontra-se dentro do percentual de variação de aceitação e constante da avaliação efetuada;
- (iv) **Prazo de Execução:** consta do Termo de Referência justificativa de que o prazo mínimo de 36 (trinta e seis) meses está baseada no tempo necessário para a edificação de novas unidades educacionais. Ressalta-se que o contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245/91, não estando sujeito ao limite máximo de sessenta meses estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666/93, por força do art. 62, § 3º, inc. Iº, também da LLC, permitindo-se estabelecer prazo diferenciado do limite do exercício em que foi contratado, além de prorrogações acima de 60 meses;
- (v) **Parecer Contábil:** a Secretaria Municipal da Fazenda exarou parecer no qual atesta que os gastos com esta licitação integram os recursos mínimos destinados 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 pessoa jurídica **LD Participações Ltda** para a locação de imóvel composto por uma casa em alvenaria, com aproximadamente 340m², localizado na Rua Pernambuco, nº. 1212, no Bairro Industrial, para instalação de um Centro Municipal de

⁶ Art. 62 (...) § 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - 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;





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

Educação Infantil, pelo período de 36 (trinta e seis) meses, ao custo total de R\$ 234.000,00 (duzentos e trinta e quatro mil reais).

Como condição de validade dos atos, o Departamento de Compras, Licitações e Contratos ainda deverá: **(i)** no prazo de 03 (três) dias, comunicar a autoridade superior (Prefeito Municipal), para ratificação; **(ii)** publicar a dispensa nos veículos oficiais, no prazo de 05 (cinco) dias; e **(iii)** firmar contrato ou documento equivalente.

Recomenda-se, por fim, que seja realizada **VISTORIA COMPLETA** no imóvel conforme esclarecido no item “a” subitem “ii” acima.

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

Francisco Beltrão/PR, 14 de dezembro de 2023.

CAMILA SLONGO PEGORARO BONTE
DECRETOS 040/2015 – 013/2017
OAB/PR 41.048





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D7F6-49A3-0CB5-4BF3

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ CAMILA SLONGO PEGORARO BÔNTE (CPF 035.XXX.XXX-50) em 14/12/2023 09:55:41 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/D7F6-49A3-0CB5-4BF3>