



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL - PJM



PARECER JURÍDICO

Procedimento Administrativo nº: 002/2022

Interessado (a): **Comissão Permanente de Licitação**

Assunto: **Locação de um Imóvel para funcionamento do serviço de convivência e fortalecimento de vínculo – SCFV na Vila de Curupaiti (ZONA RURAL), do Município de Viseu/PA.**

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 008/2021, PARA LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULO – SCFV NA VILA CURUPAITI (ZONA RURAL), DO MUNICÍPIO DE VISEU/PA. POSSIBILIDADE. HIPÓTESE DO ART. 24, X, DA LEI Nº 8.666/93. ASPECTOS FORMAIS OBSERVADOS. OPINIÃO PELO DEFERIMENTO.

I – Análise do processo administrativo nº. 002/2022, dispensa de licitação nº. 001/2022, que tem como objeto a locação de um imóvel para funcionamento do serviço de convivência e fortalecimento de vínculo – SCFV na Vila de Curupaiti (Zona Rural), do Município de Viseu/PA.

II – Admissibilidade. Legalidade e possibilidade, com base no Art. 24, X, da Lei nº 8.666/93.

III – Pelo prosseguimento, com observância do constante no presente parecer.

01. RELATÓRIO

1. Por despacho da Comissão Permanente de Licitação, dando prosseguimento ao trâmite processual, foi encaminhado a este órgão de assessoramento jurídico o presente processo de dispensa de licitação, em que tem como objeto a Locação de um Imóvel para funcionamento do serviço de convivência e fortalecimento de vínculo – SCFV, na Vila de Curupaiti (Zona Rural), do Município de Viseu/PA.
2. O procedimento administrativo foi iniciado por meio da formalização da demanda pela Secretária Municipal de Assistência Social, havendo a descrição do objeto, a justificativa, termo de referência, laudo técnico de vistoria do imóvel expedido por profissional de engenharia, documentos pessoais do proprietário e documentos do imóvel, o que foi devidamente encaminhado para a Comissão Permanente de Licitação.
3. Oportunamente, se observa que a referida locação está devidamente justificada pela necessidade de se garantir o atendimento pela Secretária de Assistência Social a população pertencente à Vila de Curupaiti e regiões adjacentes.
4. O Município de Viseu/PA não possui outros imóveis disponíveis para este fim, nem verbas disponíveis para aquisição e compra de um imóvel nesta localidade, assim sendo, buscou-se um prédio vocacionado para tal intuito, tendo este uma ótima localização, facilitando o acesso



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL - PJM



aos agentes políticos, servidores e da própria população, sendo necessário aos atendimentos das demandas pretendidas.

5. Em estrita observância dos documentos existentes no processo administrativo, observa-se que aparentemente a administração pública observou a forma dos atos essenciais ao prosseguimento do feito, havendo zelo para com os princípios gerais da licitação na realização dos atos administrativos necessários a contratação.
6. Após isto, vieram os autos para esta Procuradoria Jurídica para análise.
7. É o relatório.

02. DA COMPETÊNCIA DA PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL.

8. Preliminarmente, cumpre destacar 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 à 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.
9. O art. 38, inc. VI da Lei nº 8.666/93 prevê que o processo administrativo de contratação pública deve ser instruído, entres outros documentos, com "*pareceres técnicos ou jurídicos emitidos sobre a licitação, dispensa ou inexigibilidade*". O parágrafo único desse mesmo dispositivo estabelece, ainda, que "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".
10. A necessidade de análise jurídica nos procedimentos administrativos licitatórios está prevista ainda nas Resoluções nº 11.535/2014 e nº 11.832/2015, alteradas pelas Resoluções nº 29/2017 e nº 43/2017 do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará.

03. FUNDAMENTAÇÃO. ANÁLISE DA ESCOLHA DA MODALIDADE DE DISPENSA.

11. Prefacialmente consigna-se que a Constituição Federal, dita cidadã, em seu art. 37, XXI, dispõe sobre a obrigatoriedade de a Administração Pública licitar, ressalvados os casos legais em que a lei preveja as situações de dispensa e inexigibilidade, constituem as hipóteses de contratação direta, *ipsis litteris*:

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 - 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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL - PJM

exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.



12. A licitação pode ser definida como o meio através do qual a Administração Pública contrata, garantindo o cumprimento dos princípios constitucionais da legalidade, isonomia, moralidade, impessoalidade, dentre outros, buscando, ainda, a seleção da proposta mais vantajosa. Portanto, o procedimento licitatório visa garantir a boa-fé das contratações entre a Administração e particulares.
13. Entretanto, vez ou outra uma dada situação fática poderá revelar que o instituto da licitação surge como meio inadequado para a consecução das necessidades do interesse público que ele mesmo visava atender. É o que ocorre, por exemplo, nos casos de locação de imóvel para atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha.
14. De outra sorte, a licitação poderia e afigurar impertinente, como no caso acima exposto, em que ao invés de desejar solucionar a situação problema traz mais morosidade e inchaço na busca de prestar um serviço à população.
15. Pode-se afirmar que a inviabilidade de licitação é uma consequência que pode ser produzida por diferentes causas as quais consistem nas diversas hipóteses de ausência de pressupostos necessários a licitação.
16. Assim são previstas na Lei nº. 8.666/93, em seus arts. 24 e 25, as situações em que o Agente Político poderá deixar de promover o prélio licitatório, pela dispensa e/ou inexigibilidade, realizando contratação direta, estabelecendo ainda as condições e requisitos a cada caso para fazê-lo.
17. Basicamente, a diferença entre as situações de dispensa e de inexigibilidade reside no fato de que, na primeira, haveria a possibilidade de competição entre possíveis interessados, o que torna possível a realização de licitação. Na segunda, inexigibilidade, ao contrário, não haveria competição, isso porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda as necessidades da Administração. Assim, a licitação é, portanto, inviável.
18. Como antedito, o interesse público não será atingido pela realização da licitação, pois, como se demonstrou, a licitação poderá se afigurar desnecessária, inócua, impertinente ou até mesmo danosa para Administração. Quando tal se verifica, competirá ao Agente buscar nas exceções ao dever geral de licitar, em qual delas se acomoda a situação fática a ser tratada para balizar a adjudicação direta do objeto pretendido.
19. A respeito da possibilidade de dispensa de licitação, impende transcrever o que dispõe o art. 24, X, da Lei nº. 8.666/93, segundo o qual é dispensável a licitação quando não acudirem interessados:

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;

20. Necessário é a demonstração de que o imóvel escolhido para a contratação direta é o único que atende as finalidades precípuas do Poder Público, justificando, para tanto, a necessidade de um determinado imóvel para a satisfação das necessidades municipais, resultando na impossibilidade de o interesse municipal ser satisfeito por outro, que não aquele selecionado pela administração, ante características específicas e inconfundíveis, decorrentes da impossibilidade de ser dar outro bem que completasse as peculiaridades requeridas da administração.
21. Antes de promover a contratação direta a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob a tutela público por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.
22. Não basta que os servidores realizem pesquisa de preço de imóveis similares na região pretendida ou consultas a publicações técnicas nesse sentido, por exemplo, é preciso requerer a avaliação prévia por profissional competente na forma da regulamentação respectiva.
23. No caso da avaliação de bens, a normatização foi expedida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, por meio da NBR – 14653.
24. Nos termos desta norma para identificar o valor de mercado, o avaliador “conforme a finalidade da avaliação deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliado de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quando possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado”.
25. Para tanto, a NBR apresenta uma série de fatores que devem ser sopesados e procedimentos metodológicos para determinar o valor de mercado.
26. Assim, a princípio o laudo de avaliação emitido pelo profissional competente (Engenheiro Civil) é suficiente para confirmar o valor de mercado do bem. Mais do que isso, é o instrumento adequado indicado pela Lei.
27. Diante disso, com base no princípio da legalidade, a Administração deverá se valer de laudo de avaliação confeccionado por profissional habilitado, na demonstração da compatibilidade dos preços com o valor de mercado.

04. A LEI Nº. 8.245/91 E AS GARANTIAS QUE NÃO SE CHOCAM COM O REGIME JURÍDICO PÚBLICO

28. Aborda-se as diferenças quando à duração do contrato e das garantias oferecidas pelo locatário, pois a princípio prevalecerá o que estabelece a legislação aplicável as locações civis, vez que tais cláusulas não foram expressamente referenciadas pelo §3º, do art. 62, da Lei nº. 8.666/93, em que trata das cláusulas a serem aplicadas aos contratos regidos, predominantemente pelo direito privado.
29. Apesar do art. 3º da Lei nº. 8.245/91 estabelecer que o contrato de locação poderá ser firmado por qualquer prazo, com relação à administração pública este prazo deverá estar vin-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL - PJM



culado à existência de interesse público, bem como aos demais princípios norteadores da Administração Pública, respeitados os prazos prescritos no art. 57, II da Lei nº.8.666/93.

30. Quanto às garantias contratuais poderá ser exigido pelo locador uma das modalidades de garantia disposta, nos arts. 37 e 38 da Lei nº. 8.245/91, desde que não haja cumulatividade:

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

31. Diante das considerações acima, faz-se considerações acerca da forma mais comum, que é a caução em dinheiro, sendo que o parágrafo segundo define que o valor máximo permitido da caução em dinheiro será de até três vezes o valor do aluguel.

32. Por regra, o valor da caução deverá ser depositado pelo inquilino em uma conta poupança conjunta, não solidária, no nome do inquilino e do proprietário. Afinal do aluguel esse dinheiro, junto com a correção da poupança deve ser devolvido ao inquilino.

33. O dinheiro só poderá ser retirado da conta poupança em 4 situações: a) o inquilino pode retirar o dinheiro se houver aprovação por escrito do proprietário; b) o proprietário pode retirar o dinheiro se houver aprovação por escrito do inquilino; c) o inquilino pode retirar tendo um comprovante de quitação das obrigações emitido pelo proprietário. Ou seja, ao encerrar o contrato de aluguel gera-se um comprovante de que não há nenhuma dívida. Além disso, comprovante de que o imóvel foi devolvido no mesmo estado em que foi entregue. Estando tudo isso correto e comprovado, dinheiro poderá ser retirado; d) o proprietário e o inquilino podem retirar o dinheiro mediante ação judicial.

34. Depreende-se ainda que o valor do caução não pode ser repassado diretamente ao proprietário nem ser depositado em conta própria do mesmo, pois tal ato configura abuso de direito, bem como que o valor passaria a integrar o patrimônio do locador, fato que descaracterizaria a natureza dá garantia e passaria a caracterizar um adiantamento.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL - PJM



35. Respeitado os entendimentos contrários, a liberação da retirada da caução pelo poder público ao locatário só pode ser realizada mediante manifestação justificada por razão de interesse público.

03.1 DA MINUTA DO CONTRATO

36. No que tange da minuta do contrato e sua concordância com as imposições do art. 55 da Lei nº. 8.666/93 observa-se a obrigatoriedade da abordagem das seguintes cláusulas:

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;

V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;

VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;

VIII - os casos de rescisão;

IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;

X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;

XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;

XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

37. Por fim, da análise da minuta do contrato acosto aos autos entende-se que os requisitos mínimos do art. 55 da lei de licitação foram atendidos, havendo o atendimento aos preceitos legais, bem como a observância das minúcias necessárias a adequada prestação do serviço, conforme demanda da administração pública, dentro das especificações contida no termo de referência.

38. Estando, pois, o instrumento de contrato aparentando plena regularidade legal sobre suas cláusulas, conclui o que se segue.



04. CONCLUSÃO.


39. Ante o exposto, conclui-se, salvo melhor juízo, presentes os pressupostos de regularidade jurídica dos autos, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise dessa assessoria jurídica, diante da documentação acostada aos autos, OPINA-SE pela aprovação e regularidade do processo adotado até o presente momento, estando cumpridos todos os requisitos exigidos legalmente, recomenda-se a continuidade do presente Processo de Dispensa de Licitação, haja vista a ausência de óbice jurídico para tanto, restando por fim configurado a possibilidade de locação do imóvel na BR Bragança, s/n, zona rural, Vila Curupaiti, Viseu/PA, CEP: 68.620-000, de propriedade da IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLEIA DE DEUS, inscrita no CNPJ nº. 05.567.888/0001-62, tendo representante o Sr. THEMISTOCLES SOUSA ARAÚJO FILHO, inscrito no CPF nº: 269.269.382-53 e R nº. 1596645, no valor mensal de R\$ 2.550,00 (dois mil e quinhentos e cinquenta reais).

40. Oportunamente, recomenda-se que se acoste nos autos a portaria fiscal de contrato, pessoa pertencente ao quadro da administração, formalmente designada para acompanhar a execução do contrato, que deverá anotar em registro próprio mensal o efetivo cumprimento da avença e as ocorrências que dela decorrerem, assegurando assim a satisfação finalística da contratação.

41. Retornem os autos a Comissão Permanente de Licitação – CPL para que sejam tomadas as medidas cabíveis.

42. É o parecer, SMJ.

43. Viseu/PA, 11 de janeiro de 2022.



Procurador Geral do Município de Viseu-PA
Agérico H. Vasconcelos dos Santos
Decreto nº. 191/2021