



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba



## PARECER JURÍDICO 2017 - PMITB

PROCESSO Nº: 29032017/001-DL.

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE ITAITUBA.

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL, ONDE FUNCIONARÁ O PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR – PROCON.

EMENTA: Constitucional. Administrativo. Licitação. Contratação Direta. Dispensa de Licitação – Base Legal: Lei nº 8.666/93.

---

Vem ao exame deste Procurador Jurídico Municipal, o presente processo administrativo, que trata de locação de imóvel com **LICIO EIJI KAMOGARI DE ARAUJO E FRANCISCO KAZUYOSHI KAMOGARI DE ARAUJO**, Pessoas Físicas, devidamente representados pela SRA. AMELIA AYAKO KAMOGARI DE ARAUJO, que visa atender as necessidades do **MUNICÍPIO DE ITAITUBA**, conforme o constante na Solicitação de Despesa anexa aos autos.

Depreende-se dos autos, pedido de solicitação de despesa para execução do objeto deste processo administrativo, na modalidade de dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93.

Consta despacho do setor competente, o qual informa quanto à previsão de despesa na programação orçamentária: Exercício 2017 Atividade 04.125.0037.2.150 – Manutenção da Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor, Classificação Econômica 3.3.90.36.00 – Serviços de Terceiros Pessoa Física.

Examinando o referido processo, foram tecidas as considerações que se seguem.

Estabelece o art. 37, inciso XXI, da Carta Magna, a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para contratações feitas pelo Poder Público, para contratar serviços, ou adquirir produtos, ou produtos e serviço. No entanto, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

Essa obrigatoriedade de licitar funda-se em dois aspectos basilares, o primeiro é o de estabelecer um tratamento igualitário entre os interessados em contratar, como forma de realização do princípio da impessoalidade, da isonomia e da moralidade; e o segundo revela-se no propósito do Poder Público de alcançar a proposta que lhe seja mais vantajosa.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba



Ademais, o legislador Constituinte admitiu a possibilidade de existirem casos em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando a Administração Pública a celebrar, de forma discricionária, contratações diretas sem a concretização de certame licitatório.

Ressalta-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 o intuito de assegurar a prevalência dos princípios jurídicos explícitos e implícitos constantes no Texto Constitucional.

Para se chegar a uma conclusão balizada e segura sobre a questão, devem-se analisar a Legislação Federal e posições doutrinárias sobre a contratação direta com a Administração Pública.

Nesse sentido, verifica-se a Lei Federal 8.666/93 (Lei de Licitações e contratos) em seu artigo 24, item X, *in verbis*:

“Art. 24. É dispensável a Licitação:

(...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao rendimento 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.

Note-se que o dispositivo prevê uma série de condições para que se possa fazer uso da escusa do dever de licitar, tais como “o atendimento das finalidades precípua da administração” e o preço compatível com o valor de mercado segundo avaliação prévia. Merece destaque a vinculação do dispositivo aos motivos da dispensa: a escolha de certo e determinado imóvel que deve estar condicionada as necessidades de instalação e localização.

Creemos que a solução pensada na lei foi justamente a de permitir, frise-se por dispensa de licitação e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público efetivar a contratação.

Nesse sentido ensina o Professor Jorge Ulisses Jacoby na sua monografia:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba



“Para que a situação possa implicar dispensa de licitação, deve o fato concreto enquadrar-se no dispositivo legal, preenchendo todos os requisitos. Não é permitido qualquer exercício de criatividade ao administrador, encontrando-se as hipóteses de licitação dispensável expressamente na lei, *numerus clausus*, no jargão jurídico, querendo significar que são apenas aquelas hipóteses que o legislador expressamente indicou que comporta dispensa de licitação”.<sup>1</sup>

Nesse passo, existem certas situações em que o Administrador Público, embora podendo realizar o processo de licitação, em virtude da existência de determinadas situações, poderá dispensar a realização do certame (discricionariedade), como são os casos previstos no art. 24 da Lei 8.666/93, são as hipóteses denominadas de licitação dispensável. Noutros casos, o administrador se encontrará diante de situações, ora materiais, ora jurídicas, que o impossibilitarão de realizar a licitação, como nos casos previstos no art. 25 da mesma lei, são as hipóteses denominadas de inexigibilidade de licitação.

Segundo precisa distinção de Maria Sylvania Zanella Di Pietro,

“A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique licitação; de modo que lei faculta dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração: licitação é, portanto, inviável.”<sup>2</sup>

Vê-se, portanto, que a legislação fixa hipóteses de exceção à regra, oferecendo uma margem de ação ao administrador, diz-se então que a Administração Pública possui discricionariedade para contratar nas hipóteses acima elencadas. Significa que o Poder Público age de acordo com a conveniência e oportunidade da situação, contudo sem ferir o ordenamento jurídico, uma vez que cumpre com os princípios gerais da Administração Pública, notadamente o da legalidade e eficiência.

Vale ressaltar a administração pública tem o poder de rescisão unilateral, ou rescisão administrativa, do contrato administrativo, que é preceito de ordem pública, decorrente do princípio da continuidade do serviço público, que à Administração compete assegurar. O controle do contrato administrativo é um dos poderes inerentes à Administração e implícito em toda contratação pública, dispensando cláusula expressa.

<sup>1</sup> Contratação Direta Sem Licitação 5ª ed. Brasília Jurídica 2004, p. 289.

<sup>2</sup> Direito Administrativo. 19 ed. São Paulo: Atlas, 2006, p. 361.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba



A Administração Pública pode extinguir o vínculo contratual por mérito ou por legalidade. Não havendo mais interesse público (por motivo de oportunidade ou de conveniência) na manutenção do liame, pode a Administração Pública extinguir a relação jurídica.

Com base nas informações constantes nos autos do processo administrativo nº 29032017/001-DL, a locação do imóvel se faz necessária para a demanda de serviços do Programa de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON, por não dispor o Município de um local adequado para o seu funcionamento, atendendo a demanda do Municipal de Itaituba, conforme relata a justificativa descrita a seguir, *in verbis*:

**“LOCAÇÃO DE IMÓVEL, ONDE FUNCIONARÁ O PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR - PROCON,** justificamos a contratação do objeto do presente termo, pela necessidade da locação do imóvel para desenvolver as atividades junto ao Município de Itaituba, e por não dispormos na nossa estrutura organizacional, de um local adequado para acomodar e executar a demanda de serviços do PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR – PROCON.

Destaca-se que o PROCON é um órgão público responsável pela implantação e aplicação das políticas de consumo, através da educação e defesa do consumidor. Os sucessivos avanços da legislação têm reforçado ainda mais a atuação do PROCON, atribuindo ao órgão maior poder de fiscalização e atuação. A existência do PROCON no Município é indispensável para garantir o respeito e harmonização nas relações de consumo, quando um PROCON é instalado em sua cidade, várias características de mercado são aprimoradas. Gasta-se tempo considerável para isso, a aceitação da aérea comercial. Todavia, é inquestionável o aumento da qualidade dos produtos e dos serviços postos à disposição dos consumidores, os quais por sua vez, se tornam mais conscientes de seus direitos e, conseqüentemente, mais exigentes. Verdadeiramente, o trabalho inicial de um PROCON, assim implementado, é praticar atos que promovam a educação de consumidores e fornecedores.

Dessa forma, é uma obrigação do PROCON educar não só o consumidor, mas também os fornecedores. Dessa forma, fiscalizações repressivas devem, em primeiro momento, dar lugar a ações educativas e de orientação. Palestra, cursos, visita a estabelecimentos comerciais, reuniões com entidades representativas dos fornecedores.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba



Mediante a este contexto e realidade o PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR – PROCON, necessariamente precisa de uma estrutura que facilite o desenvolvimento dos trabalhadores e atividades, de forma ágil e rápida.

Restou devidamente demonstrado que a Prefeitura Municipal de Itaituba não dispõe de imóveis residenciais de sua propriedade.

Consta dos autos que a razão da escolha deu-se em razão das características e localização do imóvel, por não dispor em sua estrutura organizacional, de um local adequado para o seu funcionamento, com condições estruturais, espaço físico satisfatório e suficiente para instalar o aparelhamento e todo o pessoal pertencente ao seu organograma, segundo avaliação prévia.

Diante do exposto, é de extrema necessidade a locação de um imóvel acessível á população, haja vista que Poder público deve buscar o equilíbrio das relações de consumo, sendo a defesa do consumidor uma garantia constitucional, com previsão nos artigos 5º, inciso XXXII, e 170, inciso V, CRFB/88, e a existência do PROCON no Município, garante o respeito e harmonização nas relações de consumo, ficando evidenciado e configurando neste caso, uma situação de licitação dispensável.

Após criteriosa avaliação das alternativas acima referidas, em confronto com as necessidades da Administração, presentes e futuras, resta demonstrado que determinado imóvel atende às condições estabelecidas no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93. Está tudo devidamente consignado no processo respectivo, e o Município de Itaituba, adotou as medidas cabíveis para avaliação do seu preço, aferindo sua compatibilidade com o mercado.

Para que o respeito à ordem jurídica e o princípio da legalidade sejam cumpridos, percebe-se nos autos do processo administrativo que a escolha recaiu sobre o imóvel pertencente aos Srs. **LICIO EIJI KAMOGARI DE ARAUJO** e **FRANCISCO KAZUYOSHI KAMOGARI DE ARAUJO**, representados pela Sra. **AMÉLIA AYAKO KAMOGARI DE ARAUJO**, em consequência do espaço disponível, facilitando a maior quantidade de aparelhamento e comportando todo o pessoal pertencente ao organograma da gestão administrativa do PROCON.

Considerando que o Poder Público, para exercer suas funções, em diversos momentos, necessita de imóveis para instalar seus próprios órgãos, ou mesmo para prestar serviços públicos;

Considerando ainda que o gestor não pode se omitir em tomar todas as medidas cabíveis e legais, pois um dos papéis da administração pública é promover a defesa do consumidor, educação dos fornecedores, sendo o PROCON uma alternativa para solução de conflitos que equilibra as relações de consumo.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba



Passamos a apresentar as razões para a contratação direta, por dispensa de licitação para locação de imóvel, onde funcionará o **PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR - PROCON**, apresentando os necessários fundamentos fático-legais, onde não seria tolerável a falta de ação (omissão) deste Poder Executivo Municipal.

### DAS RAZÕES DE ESCOLHA DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A razão de escolha do Locador acima identificado, deu-se em consequência do espaço disponível a adequação de maior quantidade pessoas pertencentes ao organograma do anexo e gestão administrativa, com espaço suficiente para a instalação de salas e das dependências que o compõe, estando de acordo com o preço corrente dos aluguéis do mercado local.

Além do mais, a base física do imóvel, está localizada na Rua Nossa Senhora do Bom Remédio, s/n, esquina com a Travessa 13 de Maio, Itaituba-PA, atende os padrões requeridos e exigidos, garantindo um espaço com salas de atendimento, banheiros e administrativo, sendo bem localizado e acessível a população que necessitar dos serviços do PROCON.

### DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor total da Contratação pretendida será realizado com **LICIO EIJI KAMOGARI DE ARAUJO e FRANCISCO KAZUYOSHI KAMOGARI DE ARAUJO**, devidamente representados pela SRA. AMELIA AYAKO KAMOGARI DE ARAUJO, no valor **mensal de R\$-4.666,66** (quatro mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), perfazendo o valor **total da proposta de R\$-42.000,00** (quarenta e dois mil reais), levando-se em consideração o valor corrente do mercado local, segundo avaliação prévia, conforme documentos acostados.

Nesse passo, considerando as razões expostas, visando satisfazer seu desiderato e objetivando comportar adequadamente seu aparato administrativo, conferindo maior comodidade aos servidores nele lotados, bem como aos que necessitam de seus serviços, efetivou pesquisa no mercado, encontrando o imóvel ambicionado.

De tal modo, considerando que a documentação colacionada aos autos, a qual demonstra que o valor apresentado para a aquisição apresenta compatibilidade com os custos praticados no mercado, entende-se que foi satisfeita as exigências previstas legalmente, uma vez que o laudo de avaliação emitido pelo profissional competente é



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Municipal de Itaituba

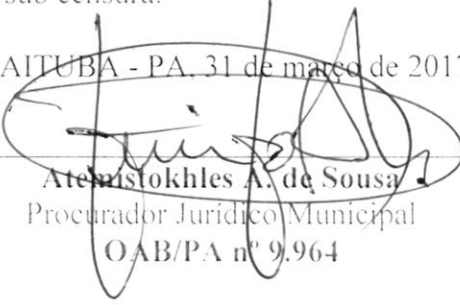


suficiente para confirmar o valor de mercado do bem. Mais que isso, é o instrumento indicado pela Lei, para tanto.

Assim sendo, de posse dos documentos que instruem este e havendo a previsão legal, entende este Procurador Jurídico, que é dispensável na forma do artigo 24, X da Lei 8.666/93, com a sua devida publicação, a despesa para locação do imóvel acima referido para acomodar e executar as demandas do Município de Itaituba, onde funcionará o Programa de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON com **LICIO EIJI KAMOGARI DE ARAUJO e FRANCISCO KAZUYOSHI KAMOGARI DE ARAUJO**, devidamente representados pela SRA. AMELIA AYAKO KAMOGARI DE ARAUJO, no valor **mensal de R\$-4.666,66** (quatro mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), perfazendo o valor **total da proposta de R\$-42.000,00** (quarenta e dois mil reais), por oferecer melhores condições de localização e estrutura, estando de acordo com o preço corrente de aluguéis dos imóveis locais.

É o parecer, sub censura.

ITAITUBA - PA, 31 de março de 2017.

  
Atenistokhles A. de Sousa  
Procurador Jurídico Municipal  
OAB/PA nº 9.964