



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Itaituba



PARECER JURÍDICO 2017 - PMITB

PROCESSO Nº: 15032017/001-DL.

INTERESSADO: FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO/MUNICÍPIO DE ITAITUBA.

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL SÃO FRANCISCO DAS CHAGAS.

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 **ADRIANO GUARNIERI**, Pessoa Física, que visa atender as necessidades do **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO 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 12.361.0401.2.042 - MANUTENÇÃO DO ENSINO BÁSICO, 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”.¹

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 Sylvia 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.”²

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. A Administração Pública pode extinguir o vínculo contratual por mérito ou por

¹ Contratação Direta Sem Licitação. 5ª ed. Brasília Jurídica: 2004, p. 289.

² Direito Administrativo. 19 ed. São Paulo: Atlas, 2006, p. 361.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Itaituba



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 15032017/001-DL, a locação provisória do imóvel se faz necessária para a instalação do anexo da Escola Municipal São Francisco das Chagas, por não dispor em sua estrutura organizacional, de um local adequado para o seu funcionamento, atendendo a demanda do Fundo Municipal de Educação de Itaituba, conforme relata a justificativa descrita a seguir, *in verbis*:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL SÃO FRANCISCO DAS CHAGAS, se faz necessária devido à necessidade de atender crianças, jovens e adultos, que moram no Residencial Vale do Piracanã, que precisam estudar, e que residem em bairro distante das demais escolas. Sucessivamente com a implantação de um anexo, evitará os transtornos enfrentados pela distância e pela falta de transporte, esse espaço dará oportunidade aos alunos estudarem perto de suas residências, assim aumenta a capacidade dos alunos, evitando a desistência e evasão escolar. Dessa forma, é um direito constitucional e respaldado em lei que ‘a educação, direito de todos [...]’, os alunos de estarem em um lugar seguro e de serem estimulados, garantindo conhecimento e seu desenvolvimento cognitivo.

Ainda assim, entendo que tal aquisição é extremamente necessária para atender a demanda do anexo da Escola Municipal São Francisco das Chagas, podendo causar prejuízos irreparáveis no andamento das atividades educacionais. Pensando em resolver imediatamente o problema optou por adquirir o serviço através da compra direta, por meio da legalidade prevista nesta justificativa.”

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, estando próximo da sede da escola e da residência dos alunos, ante a necessidade de instalação de cada dependência que compõe o anexo da Escola São Francisco das Chagas, com condições estruturais, espaço físico satisfatório e suficiente para instalar as salas de aulas, segundo avaliação prévia.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Itaituba



Diante do exposto, é de extrema necessidade a locação do imóvel, haja vista que o objetivo principal do Poder público é o bem-estar da coletividade, oferecendo conforto, segurança e estímulo a capacidade de aprendizado dos alunos, evitando desistências e evasão escolar, atendendo a demanda da Secretaria Municipal de Educação de Itaituba (SEMED) com relação ao anexo da Escola Municipal Francisco das Chagas, 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 a SEMED, 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 ao **Sr. ADRIANO GUARNIERI**, em consequência do espaço disponível, facilitando a maior quantidade de aparelhamento e comportando todo o pessoal pertencente ao organograma do anexo e gestão administrativa, espaço suficiente para instalar as salas de aulas.

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, como por exemplo, as escolas;

Considerando ainda que o gestor não pode se omitir em tomar todas as medidas cabíveis e legais, pois o papel da administração pública é direcionar a política educacional, estimulando o direito de garantia de aprendizagem, impedindo o abandono dos estudos por falta de acomodação básica e de acesso pela falta de transporte;

Passamos a apresentar as razões para a contratação direta, por dispensa de licitação para locação de imóvel, onde funcionará o **ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL SÃO FRANCISCO DAS CHAGAS**, 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, estando de acordo com o preço corrente dos aluguéis do mercado local.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Itaituba



Além do mais, a base física do imóvel, está localizada na Avenida Francisco Macêdo, nº 230B, Bairro Piracaná, Residencial Vale do Piracaná, Lote 23, Itaituba-PA, sendo um local de fácil acesso para os alunos que moram no residencial pertencente ao Programa Minha Casa Minha vida, atendendo os padrões requeridos e exigidos.

DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor total da Contratação pretendida será realizado com **ADRIANO GUARNIERI**, no valor **mensal de RS-2.445,00** (dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais), perfazendo o valor **total da proposta de RS-22.005,00** (vinte e dois mil e cinco reais), levando-se em consideração o valor corrente do mercado local, segundo avaliação prévia, conforme documentos acostados.

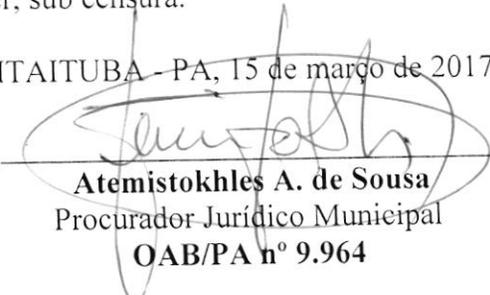
Nesse passo, considerando as razões expostas, visando satisfazer seu desiderato e objetivando comportar adequadamente seu aparato administrativo, conferindo maior comodidade aos servidores nele lotados, bem como aos que necessitam de seus serviços, efetivou pesquisa no mercado, encontrando o imóvel ambicionado.

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 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 Fundo Municipal de Educação de Itaituba, onde funcionará o anexo da Escola Municipal São Francisco das Chagas com **ADRIANO GUARNIERI**, no valor **mensal de RS-2.445,00** (dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais), perfazendo o valor **total da proposta de RS-22.005,00** (vinte e dois mil e cinco reais), por oferecer melhores condições de localização, estando de acordo com o preço corrente de aluguéis dos imóveis locais.

É o parecer, sub censura.

ITAITUBA - PA, 15 de março de 2017.


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