



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DE MOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

CNPJ 05.183.827/0001-00

União, Força e Trabalho



PARECER JURÍDICO

PROCESSO Nº INEXIGIBILIDADE Nº 60021/2017-PMPM

INTERESADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DE MOZ

ASSUNTO: INEXIGIBILIDADE - LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.



PARECER

Ementa: CONSTITUCIONAL,
ADMINISTRATIVO, PROCEDIMENTO
LICITATÓRIO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL,
INEXIGIBILIDADE, INCISO II DO ART. 25 E
INCISO III DO ART. 13, E CUMPRIDO O RITO
ESTABELECIDO NO ART. 26. ATENDIMENTO
NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL
DE PORTO DE MOZ, POSSIBILIDADE
JURÍDICA

Foi encaminhado no dia 13/02/2017, pelo Secretario Municipal de Porto de Moz, Srº George Willame da Silva, para a Comissão Permanente de Licitação, o Ofício nº 002/2017, para fins de inexigibilidade, para locação de imóvel urbano, pertencente a Sra. **NELSON BOCCHIO**, inscrito no CPF nº. 740.864.568-34, pelo período 24 (vinte e quatro) meses, imóvel este localizado na Avenida Alcindo Cacela nº 2622, Bairro Cremação, Município de Belem, Estado do Pará, para atendimento das necessidades da Prefeitura Municipal de Porto de Moz, através da modalidade INEXIGIBILIDADE, fundamentada no inciso ii do art. 25 e inciso iii do art. 13, e cumprido o rito estabelecido no art. 26, da Lei Federal nº 8666/93.

O Pedido foi encaminhado, através de despacho, da Comissão Permanente de Licitação para a Assessoria Jurídica da Prefeitura Municipal, para análise e parecer. Sobre o pedido passamos a opinar:

Versam os presentes autos sobre possibilidade de locação de imóvel urbano, pertencente a Sra. **NELSON BOCCHIO**, inscrito no CPF nº. 740.864.568-34, pelo período 24 (vinte e quatro) meses, imóvel este localizado na Avenida Alcindo Cacela nº 2622, Bairro Cremação, Município de Porto de Moz, Estado do Pará, para atendimento das necessidades da Prefeitura Municipal de Porto de Moz, através da modalidade INEXIGIBILIDADE.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DE MOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

CNPJ 05.183.827/0001-00

União, Força e Trabalho



- A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;

- Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
- c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido. Todavia, convém esclarecer que o simples fato do legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou locação (imóvel pronto e acabado, em construção, ou ainda na planta, que é o caso em análise), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir à Administração a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel, ainda que em fase de pré-lançamento.

Ao contrário, 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. Logo, nesse caso, o silêncio da norma deve ser interpretado de forma restritiva e não extensiva, de modo a empreender maior eficácia na sua aplicação e segurança na gestão dos recursos públicos.

Aliás, o silêncio da Lei a esse respeito já levou o Tribunal de Contas da União a manifestar-se, em caso isolado e em caráter excepcionalíssimo, pela regularidade de dispensa para aquisição de imóvel em construção, levando em conta, entre outros, o fato de que a Administração já tinha inclusive assumido a propriedade e tomado posse do bem imóvel adquirido (Decisão nº 589/1997-Plenário). Em outro caso (Decisão TCU nº 231/1996), em que a licitação previu também a possibilidade de compra de imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DE MOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

CNPJ 05.183.827/0001-00

União, Força e Trabalho



na planta, na qual sagrou-se vencedora a empresa que ofertou essa alternativa, a Corte de Contas deixou assente, por duas vezes, no voto condutor da decisão, que tal procedimento é totalmente desaconselhável, in verbis:

“(…)Trata-se, então, de um procedimento administrativo totalmente desaconselhável e que não deve servir de estímulo ou exemplo a nenhum órgão da Administração Pública Federal.(…)

114. É importante ressaltar que tal posicionamento deste Tribunal, ante as dificuldades, a esta altura, de se implementar medidas corretivas e punitivas, não deve servir de estímulo ou exemplo a nenhum outro órgão ou entidade públicos a praticarem atos dessa natureza.”.

Portanto, os raros e incomuns casos já enfrentados pelo Tribunal de Contas evidenciam que a tese aqui defendida, no sentido de que, em se tratando de edificação, a Administração deve orientar-se para a escolha de um imóvel pronto e acabado, que possa atender plenamente as suas necessidades, é a melhor alternativa para resguardar o interesse público e alcançar o fim colimado pela norma, evitando, inclusive, riscos desnecessários na aplicação dos recursos públicos.

Sobre o assunto leciona o doutrinador Edmir Netto de Araújo na obra Curso de Direito Administrativo, Ed. Saraiva, pg. 528:

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinador Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DE MOZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

CNPJ 05.183.827/0001-00

União, Força e Trabalho



Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade policial ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado.


É sabido que a contratação direta exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, é compulsório a existência do Termo de Ratificação que será assinado pelo Ordenador de despesas da Prefeitura Municipal de Porto de Moz. É obrigatório a publicação do Termo no Órgão de Imprensa Oficial, além da Justificativa que embasa a INEXIGIBILIDADE. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da prestação do serviço. Além da previsão orçamentária.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

É o parecer, que submetemos à superior consideração do Exmo. Sr. Prefeito MUNICIPAL DE PORTO DE MOZ.

Este é o parecer.
ASSESSORIA JURIDICA

Porto de Moz/PA, 07 de Fevereiro de 2017.


Dra. **José Orlando Silva Alencar**
Assessoria Jurídica – OAB/PA 8945