

PARECER JURÍDICO

PROCESSO Nº: 001.0003109/2023

REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERANTINA-PI

OBJETO: ATENDIMENTO DE PEDIDOS

I

RELÁTÓRIO

Vieram os autos solicitando análise jurídica quanto à viabilidade de compra de um terreno no lugar denominado MATÕES- DATA LIMOEIRO- ESPERANTINA-PI localizado na zona rural do município.

Instruem o pedido, no que interessa: (i) Certidão de Registro de Imóvel; (ii) Memorial Descritivo; (iii) Laudo de Avaliação.

Constata-se que há laudo de avaliação bem como demais documentos que indicam que está de acordo com o preço praticado usualmente no mercado. Após medidas internas, por força do inciso VI do Art. 38 da Lei nº 8.666/93, vieram os autos para esta Assessoria.

É o breve relatório. Passo a fundamentar:

II

FUNDAMENTAÇÃO

Por força do dispositivo constitucional (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve alicerçar seus contratos mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente dominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos art. 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo

estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Quanto à justificativa, esclarecemos que não compete ao órgão jurídico adentrar o mérito – oportunidade e conveniência - das opções do Administrador, exceto em caso de afronta aos preceitos legais. O papel do Órgão jurídico é recomendar que a justificativa seja a mais completa possível, orientando o Órgão assistido, se for o caso, pelo seu aperfeiçoamento ou reforço, na hipótese de ela se revelar insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a não deixar margem para eventuais questionamentos. Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos do procedimento, passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos do presente processo.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a **compra ou locação de imóvel** para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:

“Art.24. É dispensável a licitação: (...) X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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;”

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à compra de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de licitação...”. (destaquei)

Portanto, assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser adquirido para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

No caso em tela, verifica-se a existência de documento comprobatório de domínio/propriedade, consubstanciado pela juntada de cópia de Certidão de

Registro de Imóvel, assim como Laudo de Avaliação assinado pelo presidente da Comissão e membro engenheiro no qual considerou a situação do local, fase de implantação e infraestrutura com base em dados levantados na região, já que não há uma PGV (Planta Genérica de Valores) no município.

Em tempo, passamos a análise dos requisitos para a legalidade da aquisição do imóvel.

A possibilidade de dispensa encontra guarida no fato de que a compra de imóvel não pode ser submetida à concorrência de mais de um fornecedor, uma vez que, em regra, o atendimento das necessidades específicas da Administração Pública se dá com a aquisição de imóvel específico com características próprias que irão atender às necessidades do Poder Público. Devem ser atendidos, portanto, os seguintes requisitos: **(a)** as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração Pública; **(b)** que haja avaliação prévia; e **(c)** que o preço seja compatível com o valor de mercado.

Segundo Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a compra e locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber:

- a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais;
- c) compatibilidade do preço (do aluguel) com parâmetros de mercado.”

Noutro giro, vislumbramos no processo a **JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO, RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO**, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Esperantina, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Igualmente, verifica-se a existência de memorial descritivo, emitido por engenheiro civil, lotado do Município, profissional competente, atestando as condições físicas e estruturais do imóvel, bem como a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito (Compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com laudo de avaliação, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local.

Além do mais, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia à Administração, além de diligenciar visando comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

Em corroboração ao supramencionado, cotejamos os seguintes entendimentos de nossos Tribunais:

“Em ação popular, que a contrato de locação celebrado por prefeitura municipal de Santos revelava valor adequado e justificado nos autos, não se caracterizando superfaturamento.

Entendeu correta a dispensa de licitação quando a locação de imóvel se destine às finalidades essenciais da Administração, condicionadas às necessidades de instalação e locação.” (TJ/SP. Embargos Infringentes nº17.854, 7 Câmara de Direito Público).

Assim, os citados requisitos à dispensa de licitação – a priori, restam satisfeitos, objetivando a **aquisição do imóvel em epígrafe análise.**

III

CONCLUSÃO

Portanto, considerando a fundamentação jurídica disposta acima; diante do interesse público devidamente justificado, e baseados nos princípios da necessidade, finalidade e na continuidade do serviço público, bem como nos documentos anexos a este processo, esta Procuradoria manifesta-se pela **POSSIBILIDADE** de dispensa para a compra do imóvel objeto deste certame e, na presente análise, por **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fundamento no **inciso X do Art. 24, Lei nº 8.666/93. É o parecer.**

Quanto à minuta de contrato, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie.

Submeto-o à apreciação das autoridades superiores por ser o mesmo meramente opinativo.

Esperantina, 25 de maio de 2023.

Dr. Kildare Moreira

Advogado

OAB/PI 16.589

KILDARE BARBOSA MOREIRA

Assessor Jurídico Municipal


RODRIGO MOURÃO CAVALCANTE

Procurador Geral do Município de Esperantina – PI

OAB/PI nº 12.089