



**MUNICÍPIO DE RONDOLÂNDIA**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

*Avenida Dom Bosco, s/n, Centro, Rondolândia, Mato Grosso, CEP: 78.338-000.*

*Tel – Fax: 0xx - (66) 3542-1177 – [juridico@rondolandia.mt.gov.br](mailto:juridico@rondolandia.mt.gov.br)*

**PARECER N. 67/PGM/GAB/2023**

**PROCESSO ADM. N. 668/2023 (SEMEC) - (Híbrido: Eletrônico-físico).**

Dispensa de licitação n. 074/2023 (Contração direta – inciso X, art. 24, Lei n. 8.666/93)

**Objeto:** *Locação de imóvel destinado a instalação e funcionamento da Escola Municipal de Educação Infantil Cantinho do Céu.*

**INTERESSADO:** Secretaria Municipal de Educação e Cultura

: Gabinete do Prefeito

I. Parecer jurídico. Direito Administrativo. Licitação dispensável. Hipótese do inciso X, Artigo 24 da Lei n. 8.666 de 1993. Locação de imóvel. **Instalação e funcionamento Escola Municipal de Educação Infantil Cantinho do Céu.** Atendimento de necessidade precípua da Secretaria Municipal de Educação e Cultura. Prazo: (12) doze meses.

II. Análise do procedimento. Cumprimento dos requisitos e exigências legais. Decreto Municipal n. 026/GAB/PMR, de 2021. Legalidade. Art. 26, inc. VI, art. 38, art. 60 e seguintes da Lei n. 8.666 de 1993 e Lei n. 8.245, de 1991.

III. Pelo regular prosseguimento, atendidas as recomendações.

**I – RELATÓRIO**

Trata-se de processo encaminhado pela Diretora do Departamento de Compras, na função de Presidente da Comissão Permanente de Licitação que tem por objeto a contratação de locação de imóvel, atendendo as necessidades da Secretaria Municipal de Administração, mediante procedimento de licitação dispensável, com fulcro no inciso X do Art. 24 da Lei n. 8.666 de 1993.

Os presentes autos se encontram instruídos com os seguintes documentos:

- a) Memo. n. 353/SEMEC/23 e Termo de Referência, subscritos e aprovado pelo Secretário Municipal de Saúde, Sr. LEANDRO DO NASCIMENTO SILVA, requerendo a abertura de procedimento para a contratação do objeto, conforme documentos constantes do “Detalhamento do processo-arquivos anexados-Anexo 02”, fls. 02-04;
- b) Cópia do Decreto Municipal n. 026/GAB/PMR, de 10 de fevereiro de 2021, designação Comissão Especial de verificação, identificação, inspeção, constatação/negociação do preço de mercado de imóveis para locação pela Administração municipal, conforme

documentos constantes do “Detalhamento do processo-arquivos anexados-Anexo 02”, fls. 05-06;

- c) Espelho do registro do processo no Sistema de Protocolo Eletrônico *e-ticons*, sob o número proc. adm. 00668, de 22/12/2023, conforme documento constante do “Detalhamento do processo-arquivos anexados-Anexo 02”, fls. 07-08;
- d) Relatório fotográfico do imóvel e laudo de inspeção de imóvel produzido pela Comissão designada pelo Decreto n. 026/2021, pertencente a MARCELO GÁCIA DE BESSA, conforme documentos constantes do “Detalhamento do processo-arquivos anexados-Anexo 02”, fls. 09-22;
- e) Ficha cadastral do imóvel expedida pelo Setor de Arrecadação da Secretaria Municipal de Fazenda. BCI: 001003 80007000000501-Lote: 12, Quadra: 43, Avenida Dom Bosco, n. 35, Centro, Rondolândia/MT, conforme documento constante do “Detalhamento do processo-arquivos anexados-Anexo 02”, fls. 23;
- f) Relatório da Comissão designada pelo Decreto n. 026/2021 contendo detalhamento das condições e localização do imóvel, preço de mercado do aluguel na região e declaração de compatibilidade com as necessidades da Administração, conforme documento constante do “Detalhamento do processo-arquivos anexados-Anexo 02”, fls. 24;
- g) Termo de anuência e concordância do preço da locação mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), firmado pelo proprietário do imóvel, MARCELO GARCIA DE BESSA, conforme documento constante do “Detalhamento do processo-arquivos anexados-Anexo 02”, fls. 25;
- h) Cópia documento de identificação do locador (CPF e CI/RG), conforme documento constante do “Detalhamento do processo-arquivos anexados-Anexo 03”, fls. 26;
- i) Ato normativo de designação da Comissão Permanente de Licitação, Decreto n. 191/GAB/PMR, de 17 de janeiro de 2023, conforme documento constante do “Detalhamento do processo-arquivos anexados-Anexo 03”, fls. 27;
- j) Atos da CPL: a) Certidão; b) mapa de registro de preços; c) informação quanto a disponibilidade orçamentária capaz de suportar a realização da despesa; d) autorização do ordenador de despesa para a realização do procedimento de despesa; e) justificativa de modalidade, adoção licitação dispensável do art. 24, inciso X, da lei n. 8.666/93; f) consulta e juntadas das Certidões negativas do locador MARCELO GARCIA DE BESSA (Tributos federais e dívida ativa da União, Tributos Estadual e Municipal, débitos trabalhistas, etc., e respectivas confirmações, conforme documento constante do “Detalhamento do processo-arquivos anexados-Anexo 03”, fls. 28-45;

- k) Publicações da declaração e extratos do procedimento de licitação dispensável (meio eletrônico na internet, murais de avisos da Prefeitura e Câmara Municipal, D.O.E-AMM), conforme documento constante do “Detalhamento do processo-arquivos anexados-Anexo 03”, fls. 46-50;
- l) Comunicado Interno de encaminhamento do processo a Procuradoria, conforme documento constante do “Detalhamento do processo-arquivos anexados-Anexo 03”, fls. 46-51.

Registra-se, que o processo administrativo tramita na forma híbrida (eletrônico/físico), sendo recebido neste órgão consultivo, tanto no sistema do protocolo eletrônico *e-ticons* quanto pelo meio físico, ambos na data de 29/12/2023, contendo (1) Volume, paginados de fls. 01-51.

É o sucinto relatório. Passa-se a opinar.

## II – FUNDAMENTAÇÃO

### 2.1 – Considerações Preliminares

De início, convém destacar que compete a Procuradoria Jurídica prestar consultoria<sup>1</sup> sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos, que são reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira, salvo hipóteses teratológicas.

Esses limites à atividade deste órgão jurídico se justificam em razão do princípio da deferência técnico-administrativa, o que leva a clássica lógica de que o órgão consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade.

Ademais, entende-se que as manifestações da Procuradoria Jurídica são de natureza meramente opinativa, portanto, não são vinculantes para que o gestor público, o qual pode, de forma justificada, adotar orientação contrária ou diversa proferida por outro órgão que lhe assista imediatamente, daquela emanada pela Consultoria Jurídica.

---

<sup>1</sup> . Lei Orgânica do Município de Rondolândia: “**Art. 82.** A Procuradoria Geral do Município é a instituição que representa o Município judicial e extra judicialmente, cabendo-lhe, nos termos da lei que dispuser sobre sua organização e funcionamento, **as atividades de consultorias e assessoramento jurídico do Poder Executivo**, e, privativamente a execução da dívida ativa de natureza tributária.” (g.n.) (publ. no D.O.E. ed. nº 1771, de 26.07.2013, p. 84-103).

Nesta senda, portanto, ainda que o presente opinatório tenha natureza obrigatória, não possui o condão vinculante.

## **2.2 – síntese do procedimento**

A vista da necessidade informada nos documentos de fls. 02-04 da lavra do Secretário Municipal de Educação, determinou a Autoridade Superior, intermédio da Comissão especial designada pelo Decreto n. 26 de 2021, a realização de busca pública destinada a localização e identificação de um móvel adequado para a instalação e funcionamento da Escola Municipal de Educação Infantil Cantinho do Céu, sob a justificativa que a atual instalação da EMEI será destinada a outro uso pela Unidade requisitante, a vista das precariedade das instalações.

A comissão apresentou relatórios circunstanciado e pronúncia de que o imóvel atende as necessidades da Administração, acompanhado dos documentos de sua identificação, dados do proprietário, preço e *etc*; bem como, laudo de vistoria resumindo no relatório que o imóvel denominado Lote 12, Quadra 43, localizado na Avenida Dom Bosco, n. 35, Bairro Centro, Rondolândia/MT, contendo uma edificação em boas condições de uso e declaração que atende as necessidades da Unidade solicitante para a instalação da EMEI Cantinho de Céu.

Igualmente, informa, justificando que o preço praticado do aluguel, levando e conta a localização e condições do imóvel é R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais. Preço ajustado pelo prazo em (12) doze meses, com o qual anuiu o proprietário.

No Departamento de Compras, o procedimento foi registrado no sistema *e-ticons* de compras, sob o número proc. adm. 668/2023 (Modalidade: Dispensa de Licitação n. 074/2023).

Instruiu os autos, em atenção às exigências legais: Juntou a CPL: a) Certidão; b) mapa de registro de preços; c) informação quanto a disponibilidade orçamentária capaz de suportar a realização da despesa; d) autorização do ordenador de despesa para a realização do procedimento de despesa; e) justificativa de modalidade, adoção licitação dispensável do art. 24, inciso X, da lei n. 8.666/93; f) consulta e juntadas das Certidões negativas do locador MARCELO GARCIA DE BESSA (Tributos federais e dívida ativa da União, Tributos Estadual e Municipal, débitos trabalhistas , e respectivas confirmações; g) publicações da declaração e extratos do procedimento de licitação dispensável (meio eletrônico na internet, murais de avisos da Prefeitura e Câmara Municipal, D.O.E-AMM).

## **2.3 – Da Contratação Direta**

A Constituição acolheu a presunção absoluta que a prévia licitação produz a melhor contratação, entendida como aquela que assegura a maior vantagem a Administração Pública, com a observância do princípio da isonomia. Entretanto, a própria Constituição se encarregou de limitar tal presunção absoluta, tratando-se de contratação direta, nos casos previstos em lei.

No caso em análise, sobre o procedimento de licitação dispensável, tratando-se de locação de imóveis, dispõe a Lei n. 8.666 de 1993:

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;

Portanto, ressaí que, tratando-se de locação de imóveis para atender necessidades precípuas da Administração que condicionem a sua escolha, o próprio legislador determinou hipóteses em que se aplicam os procedimentos licitatórios simplificados. Porém, isso não significa a inaplicação dos princípios básicos que orientam a atuação da administração. Ou seja, o administrador está obrigado a seguir um procedimento administrativo determinado, destinados a assegurar a prevalência dos princípios jurídicos fundamentais.

Conforme preleção de MARÇAL JUSTEN FILHO, *in* Comentários a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 10ª Ed., p. 229 “(...) *A contratação direta não significa eliminação dos dois postulados consagrados a propósito da licitação. O primeiro é a existência de um procedimento administrativo. O segundo é a prevalência do princípios da supremacia e indisponibilidade do interesse público.*”

Pode-se afirmar, que referida orientação, sê revela nos autos do processo administrativo. Os documentos e justificativas anexadas demonstram a necessidade pública, certificação que os preços estão de acordo com os praticados no mercado local, ampla publicidade dos atos do procedimento, opção pelo menor preço, a escolha do imóvel e sua localização atendem ao interesse público.

Assim o sendo, o Administrador poderá realizar a contratação das despesas com os alugueres do imóvel aludido, dispensando a licitação com fulcro no Art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93 e suas alterações.

Cumprê ressaltar, para os efeitos do inc. II, do Parágrafo Único do Art. 26 da Lei nº 8.666/93, que o Prefeito Municipal proceda a crítica dos autos e da pretensão da Unidade Administrativa

requisitante nos termos da intenção articulada pelo Secretário de Educação, proferindo ratificação dos atos que deverá ser levado a empresa oficial, se anuir.

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.  
Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso;
- II - razão da escolha do fornecedor ou executante;
- III - justificativa do preço.
- IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.

Em proveito, quanto a forma que deverá ser realizada a futura contratação, dispõe o art. 62 da Lei nº 8.666 de 1993:

Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

§1º A minuta do futuro contrato integrará sempre o edital ou ato convocatório da licitação.

§2º Em "carta contrato", "nota de empenho de despesa", "autorização de compra", "ordem de execução de serviço" ou outros instrumentos hábeis aplica-se, no que couber, o disposto no art. 55 desta Lei.

§3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público.

§4º É dispensável o "termo de contrato" e facultada a substituição prevista neste artigo, a critério da Administração e independentemente de seu valor, nos casos de compra com entrega imediata e integral dos bens adquiridos, dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive assistência técnica.

Mormente, em razão do valor, poder-se-ia admitir hipótese de substituição do instrumento de contrato e/ou termo de contrato, que a mesmíssima coisa, por uma das exceções previstas na parte final do *caput* Art. 62.

Por outro lado, dada a natureza do contrato de aluguel, ao qual se aplica subsidiariamente a lei do inquilinato, normas de direito civil a vista do que prevê o inciso I do §3º, aliado as obrigações futuras advindas do uso do bem pela Administração (locatário), as cláusulas de reajustes anuais que, por si só, revelam obrigações futuras a serem assumidas pelas partes, é medida que se impõe a formalização da contratação por instrumento e/ou termo de contrato, com respaldo no §4º.

### III – CONCLUSÃO

OPINO, salvo melhor juízo.

Atentando-se ao disposto no *caput* do Art. 26 da Lei nº 8.666 de 1993, adequado os procedimentos da licitação dispensável que trata o inc. X, do Art. 24, a contratação poderá ser realizada.

#### Recomenda-se:

- a) **RECOMENDA-SE:** ratificado o procedimento, publique-se conforme exigido no *caput* do Art. 26 da Lei nº 8.666 de 1993, sob pena de nulidade.
- b) **RECOMENDA-SE:** Retorne a Procuradoria Jurídica para implantação do contrato no sistema *e-ticons* e sua instrumentalização, sob pena de irregulares os futuros pagamentos com a locação.

Registro, por fim, que a análise consignada neste parecer se ateve às questões jurídicas observadas na instrução do procedimento e fundamento no parágrafo único do art. 38 da Lei nº 8.666/93. Não se incluem no âmbito de análise da Procuradoria os elementos técnicos pertinentes ao certame ou sua dispensa ou inexigibilidade, como aqueles de ordem financeira ou orçamentária, cuja exatidão deverá ser verificada pelos setores responsáveis e autoridade superior competente.

Rondolândia-MT, 29 de Dezembro de 2.023.

**Luiz Francisco da Silva**  
Procurador Municipal

Visto:

...../...../.....

Procurador (a) Chefe