



PARECER JURÍDICO

SOLICITANTE: Departamento de Licitação

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº. DL0023/2020

ASSUNTO: Locação de Imóvel

INTERESSADO: Secretaria Executiva Municipal de Trabalho e Promoção Social – SEMTEPS.

ASSUNTO: Locação de imóvel

Sr. Presidente da Comissão Permanente de Licitação

Trata o presente expediente de solicitação de análise jurídica acerca do procedimento de contratação direta, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações, para locação de imóvel que será destinado para a quarentena de idosos residentes e recém abrigados como medidas protetivas contra a COVID-19 da Unidade de Idosos Antônia Rosa da Silva - Secretaria Executiva Municipal de Trabalho e Promoção Social – SEMTEPS, tendo em vista que a secretaria não possui prédio próprio. Declaram que o prédio é adequado para o uso ao qual pretende ser utilizado.

O imóvel encontra-se localizado na Avenida Osterno Maia, nº 1545, neste município, de propriedade da Sr. FLORISVAL DA SILVA SIRQUEIRA, inscrito no CPF sob o nº 451.432.691-72, O período de vigência da locação será da partir da assinatura do contrato até 03 de março de 2021, cujo valor mensal da locação é de R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais).

Foi realizada a parecer técnico do imóvel (anexo ao processo) pela Secretaria Municipal de Serviço Urbano – SEMURB, Departamento de Engenharia, a qual certificou que o imóvel atende as condições físicas satisfatórias, para funcionamento do Unidade de Acolhimento, destacando que fica ciente a responsabilidade da SEMTEPS, os serviços apresentados nas observações e recomendações para correção. Atribuíram o valor de R\$ 1.700,00 para locação, com base nos dados tributários e o preço praticado na região em questão para fins de aluguéis.



Relatado o pleito, emite-se o parecer:

A licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o art. 37. Inciso XXI, Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável e inexigível.

Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública em suma, se resta configurada algumas situações legais previstas no art. 24, da lei nº 8.666/93; mais especificamente, em seu inciso X.

Segundo a Lei Federal no 8.666/93, em hipóteses tais, a Administração Pública pode realizar a contratação direta das referidas aquisições, mediante contratação direta, dada a emergencialidade do caso, conforme artigo 24, inciso X do referido diploma *in verbis*:

Art. 24 — É dispensável a licitação:

Inciso X — para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento 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

Consoante se verifica no dispositivo legal acima, a Administração Pública é dispensada de licitar a locação de um imóvel que lhe seja realmente indispensável, em razão das necessidades de instalação e localização. Contudo, para amparar esta hipótese de dispensa de licitação, é imperativa a satisfação dos seguintes requisitos: **a)** destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração; **b)** necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha; **c)** preço compatível com o valor de mercado; **d)** avaliação prévia.

A administração providenciou a vistoria e avaliação prévia do imóvel comprovando a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no



mercado. A avaliação deve necessariamente anteceder a firmação do negócio avençado, o que no presente caso configura-se a locação, pois sem avaliação prévia não há como aferir o preço praticado no mercado.

Ademais, conforme lembra Marçal Justen Filho¹, é necessário constar no processo os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra forma. Para Diógenes Gasparini, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torna-lo um "bem singular", nas palavras do autor²:

(...) quando, por exemplo, a natureza do serviço exige do imóvel onde será instalado certas características (altura do pé direito, natureza da construção), tanto quanto o é a localização (próximo a um serviço já instalado), por exemplo. Com essa indicação a Administração Pública torna o bem singular; não há outro bem que possa atender aos seus reclamos, e em razão disso pode-se comprá-lo ou locá-lo sem licitação. A hipótese só prestigia a entidade que, em tese, está obrigada a licitar. Quando compradora ou locatária. Quando vendedora bem imóvel, a disciplina é a estatuída no art 17, do Estatuto Federal Licitatório e quando locadora, a regra é a licitação, dado que seu bem pode interessar a mais de uma pessoa, salvo a hipótese da alínea 'f' do inciso I desse artigo.

Entretanto, cumpre salientar que, embora dispensável a licitação, os requisitos exigidos no art. 26 da lei n. 8 666/93 são de cumprimento obrigatório para as dispensas admitidas com base no art. 24, X, quais sejam: **a)** razão da escolha do fornecedor ou executante; **b)** justificativa do preço; **c)** juntada de propostas comerciais

¹JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 8ª Ed. São Paulo: Dialética. 2001.

²GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo, 8ª Ed. Ver. E atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

devidamente assinadas, ou caso tenham sido requeridas e enviadas através de e-mail, juntada das mensagens eletrônicas que as ensejaram.



devidamente assinadas, ou caso tenham sido requeridas e enviadas através de e-mail, juntada das mensagens eletrônicas que as ensejaram.

Desta forma, verifico a regularidade do procedimento em relação à: a) justificativa do preço, em virtude do laudo técnico, conforme constam nos autos do processo de dispensa; b) escolha do fornecedor ou executante; c) dispensada a juntada de propostas comerciais, uma vez que é declarado que inexistente possibilidade de competição entre particulares.

Isto posto, manifesto-me da seguinte forma:

Favorável à Dispensa de Licitação com base no art. 24, X, haja vista necessidade do imóvel para o atendimento das finalidades precípuas da Secretaria Executiva Municipal de Trabalho e Promoção Social, desde que haja o cumprimento das formalidades no artigo 26 da lei, exigindo-se toda a documentação pertinente ao caso.

Da Minuta do Contrato:

Ressalto que a regulamentação dos contratos administrativos encontra-se prevista no artigo 54 e seguintes da Lei n.º 8.666/93, tendo o art. 55, da referida norma, previsto quais são as cláusulas que necessariamente deverão estar consignadas nos chamados contratos administrativos.

CONCLUSÃO:

Ante o exposto, obedecidas as demais regras contidas na Lei Federal nº 8.666/1993, entende-se que poderá adotar a modalidade de dispensa de licitação, podendo ser dado prosseguimento ao processo licitatório e seus ulteriores atos. Ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, com o inarredável respeito ao entendimento diverso, este é o entendimento, S.M.J.


Lorena Arrais da Silva
Procuradora Municipal
Decreto nº 2.490/2019

São Félix do Xingu-PA, 21/09/2020.