PARECER JURÍDICO 2014-CJ
PROCESSO N°: 4.564/2014
INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Assunto: Dispensa de licitação para locação de imóvel.
Base Legal: Lei Federal n° 8.666/93.

DA CONSULTA

O processo iniciou-se regularmente através do memorando 519/2014, solicitando análise da possibilidade de contratação direta, para locação do imóvel localizado na Rua Tolentino Barbosa, S/N, Bairro Bananal, Jacareacanga-PA, de propriedade da Sra. **ANA PAULA DA COSTA MOTA**, onde o mesmo servirá como SEDE da Secretaria de Assistência Social, a partir do dia 02 de Janeiro de 2015 a 30 de Abril de 2015

Consta nos autos do processo, além do memorando, o Pedido de Bens e Serviços – PBS, cópia dos documentos pessoais da proprietária do imóvel, ficha de cadastramento de contrato, Parecer Técnico de Avaliação para imóveis, expedia pelo Serviço de Engenharia da Prefeitura Municipal, e minuta do contrato.

Após medidas internas por força do VI, art.38, Lei nº 8.666/93, encaminhou-se os autos para esta AJUR manifestar-se.

DA FUNDAMENTAÇÃO

Por força de dispositivos constitucionais (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados 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 denominadas de "dispensa" e "inexigibilidade", e a maioria das hipóteses legais estão fixadas nos arts. 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 naquela hipótese específica.

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

> "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;" Grifou-se.

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação 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 competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação..."

Portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto a escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrava, 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, vejamos quais são, segundo novamente Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), vejamos:

> "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 os parâmetros de mercado." Grifou-se.

Ora! Contam nos autos Pedido de bene e Serviços – PBS e termo de Justificativa De Contratação Direta atestando a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Jacareacanga; Também o termo de Justificativa De Contratação Direta atesta a adequação do imóvel escolhido (sito Rua Tolentino Barbosa, S/N, Bairro Bananal, Jacareacanga-PA, de propriedade da Sra. ANA PAULA DA COSTA MOTA) à satisfação da necessidade do ente municipal (Secretaria de Assistência Social).

Quanto ao último requisito (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), desafia que a Administração Pública proceda a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo a se averiguar tal compatibilidade. Neste caso isto foi feito! pois consta nos autos Parecer Técnico de Avaliação para imóveis fixando o valor do aluguel em **R$ 1.404,00 (mil quatrocentos e quatro reais)** mensais, o qual é considerado compatível com os parâmetros do mercado local na Justificativa De Contratação Direta.

Assim os citados requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel pela municipalidade.

Para finalizar a presente análise jurídica manifesta-se no sentido deque as exigências fixadas nos incisos II e III, do parágrafo único, do art. 26, da Lei nº 8.666/93, estão satisfeitas neste processo como se vê no termo de Justificativa De Contratação Direta.

Ademais o art. 55 da Lei das Licitações estabelece os requisitos necessários para a elaboração do Contrato Administrativo. A minuta contratual, por sua vez, contém as cláusulas obrigatórias e necessárias que o caso requer.

DA CONCLUSÃO

Pelo exposto esta AJUR manifesta-se pela **LEGALIDADE** de contratação direta na presente análise, por **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fundamento no **X, art.24, Lei nº 8.666-93**.

Alerta-se para a necessidade de comunicação ao ordenador de despesas responsável no prazo máximo de 3 (três) dias (caput, art.26) e posterior ratificação e publicação como de estilo.

É o parecer S.M.J

Jacareacanga, 02 de Janeiro de 2015.

CLEBE RODRIGUES ALVES

Assinado de forma digital por CLEBE RODRIGUES ALVES
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Autenticado por AR Arpen SP, ou=Assinatura Tipo A3, ou=0005457264, ou=ADVOGADO, ou=7418053, cn=CLEBE RODRIGUES ALVES, email=rodriguesalvescb@hotmail.com
Dados: 2015.01.14 18:24:27 -03'00'

Clebe Rodrigues Alves
Advogado OAB/PA 12.197