



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPÉ-AÇU
Assessoria Jurídica



PARECER JURÍDICO-016/2017-AJ/PMI.

PROCESSO Nº 004/2017-GAB/PMI

INTERESSADOS: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E
SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA

Assunto: locação de imóvel – Licitação dispensável.

Base Legal: Lei Federal nº 8.666/93.

1. DA CONSULTA

O processo iniciou-se regularmente através de Memorando nº 007/2017 solicitando análise da possibilidade de firmar contrato de aluguel do imóvel localizado na Avenida Barão do Rio Branco, nº 3870, Bairro Centro, CEP: 68.725-000, Igarapé-Açu/PA, de propriedade do Sr. João Pereira da Silva, com a finalidade de abrigar a instalação das Secretarias de Meio Ambiente de Agricultura.

Consta nos autos do processo, além dos memorandos, justificativa da Contratação, Pedido de Bens e Serviços – PBS, cópia dos documentos pessoais do proprietário do imóvel, Parecer Técnico de Avaliação do Imóvel, expedida pelo Serviço de Engenharia da Prefeitura Municipal, cópia do título de propriedade do imóvel, e Registro de Imóvel em comento.

Após medidas internas, por força do disposto no art. 38, VI. c/c seu Parágrafo único da Lei nº 8.666/93, encaminhou-se os autos para manifestação desta Assessoria Jurídica.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

Como é sabido, embora a realização de contratos pela Administração Pública exija, em regra, a obediência ao certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), o legislador ressaltou hipóteses em que o gestor pode prescindir da seleção formal prevista neste estatuto, classicamente denominadas como “dispensa” e “inexigibilidade”.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPÉ-ACU
Assessoria Jurídica



Essas hipóteses de ressalva encontram fundamento no próprio texto constitucional, uma vez que o inciso XXI do artigo 37, da Constituição Federal, ao estabelecer a obrigatoriedade do procedimento de licitação para os contratos feitos pela Administração, já inicia seu texto resguardando "ressalvados os casos especificados na legislação".

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que nem sempre a realização do certame 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.

Diante destas informações, passaremos a opinar sobre a possibilidade legal de contratação direta, sem que haja necessidade de processo licitatório, em homenagem ao inciso X do art. 24 da Lei Federal 8.666/93 (Lei de Licitações e contratos), que prevê a dispensa de licitação para locação de imóvel para atender as finalidades precípuas da Administração Pública.

A locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública precisa observar alguns requisitos dentre eles a vistoria prévia que constitui documento indispensável, assim, a locação para ser juridicamente válida precisar adotar o valor aferido pela avaliação. Caso contrário, não teria sentido tal exigência.

Segundo ensinamento de Marçal Justen Filho, que em sua obra comentários a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, afirma:

"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."

Para se chegar a uma conclusão balizada e segura sobre a questão, devem-se analisar a Legislação Federal e posições doutrinárias sobre a contratação direta para locação de imóveis que servirá para instalação de órgãos da Administração Pública ou outras atividades de interesse da Administração.

Nesse sentido, verifica-se a Lei Federal 8.666/93 (Lei de Licitações e contratos) em seu artigo 24, inciso X, *in verbis*:

"Art. 24. É dispensável a Licitação:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPÉ-AÇU
Assessoria Jurídica



(...)

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;"

Por sua vez, a Lei determina que a dispensa de licitação para a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha e desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, de modo a se averiguar tal compatibilidade.

Ora! Contam nos autos, Pedido de Bens e Serviços – PBS e termo de Justificativa de Contratação Direta atestando a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de dois órgãos integrantes da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Igarapé-Açu; Também o termo de Justificativa de Contratação Direta atesta a adequação do imóvel escolhido, onde já se encontram instalada a Secretaria de Meio Ambiente e a Secretaria de Agricultura, portanto, entende-se que os requisitos para dispensa de licitação estão presentes.

Além do mais, 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\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais)** mensais, o qual é considerado compatível com os parâmetros do mercado local, conforme a Justificativa de Contratação Direta.

Evidente que a justificativa delineada sobre a necessidade de locar imóvel para suprir a necessidade de um espaço para o funcionamento das Secretarias de Agricultura e de Meio Ambiente, 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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPÉ-AÇU
Assessoria Jurídica




3. 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

Igarapé-Açu/PA, 02 de janeiro de 2017.


Vanessa dos Santos Borges
Advogada OAB/PA 17.012