



Prefeitura Municipal de Belém
Gabinete do Prefeito



PARECER N.º 077 /2009-AJUR/GAB.P

ASSUNTO: Dispensa de Licitação com base no inciso X, do art. 24, da Lei n.º 8.666/93.

PROTOCOLO N.º: 2009/001114694

Relatório

Vem a análise desta Assessoria Jurídica - AJUR, a solicitação contida no Ofício n° 708/2009-GAB:P/FUNPAPA, acerca da possibilidade de **Dispensa de Licitação**, com base no inciso X, do art. 24 da Lei n.º 8.666/93, para a locação de imóvel, localizado na Rua Monsenhor Azevedo n° 237, de propriedade do Sr. Raimundo Nazareno Moraes Azevedo, no valor mensal de R\$ 2.200,00 (DOIS MIL E DUZENTOS REAIS), para abrigar o Centro de Referência à Assistência Social de Icoaraci - CRAS de Icoaraci, da Fundação Papa João XXIII - FUNPAPA, pelo período de 06 (seis) meses, tendo em vista que o espaço já avaliado e vistoriado atende e se adequa às necessidades daquele Centro, conforme justificativa do Memo. N.º 036/2009 - DA - FUNPAPA.

Informa ainda a FUNPAPA, existência de dotação orçamentária necessária para custear a despesa.

Eis a questão posta à apreciação para parecer, a qual respondemos nos seguintes termos:

Sabemos que a regra no Direito Administrativo Brasileiro é a obrigatoriedade de licitação, tendo como fundamento Legal a norma constitucional do art. 37, inciso XXI. A dispensa de licitação é a possibilidade de celebração direta de contrato entre a Administração e o particular, nos casos enumerados expressamente pelo art. 24, da Lei 8.666/93, sendo este rol taxativo.



Prefeitura Municipal de Belém
Gabinete do Prefeito



Nestes casos, há a discricionariedade da Administração na escolha da dispensa ou não do certame, devendo sempre levar em conta o interesse público, principalmente se os custos necessários à licitação ultrapassarem os custos do objeto pretendido.

A respeito da dispensa de licitação, vale salientar que, a contratação direta não autoriza a atuação administrativa à margem dos princípios administrativos e postulados aplicáveis à licitação. Permanece a obrigatoriedade do administrador em seguir um procedimento administrativo determinado, com observância de formalidades prévias, a fim de que a Administração possa realizar a melhor contratação possível, oportunizando tratamento igualitário aos contratantes¹.

No caso *in* análise, trata-se de contratação de locação de imóvel para abrigar o CRAS Icoaraci, que se condiciona às necessidades de instalação e locação, para que se possa proceder a dispensa de licitação, de acordo com o inciso X do art. 24 da lei n.º 8.666/93, *in verbis*:

"Art. 24. É dispensável a licitação:

.....

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 prévia; (grifamos)

Nesse sentido:

"Determinar que no concerne à dispensa de licitação para aquisição de imóveis, que o enquadramento no art. 24 inc. X, somente é possível quando a localização do imóvel for fator condicionante para a escolha" (TCU. Processo n°625.362/95-0. Decisão n°337/98 - Plenário)

¹ (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2002, p. 230.)



Prefeitura Municipal de Belém
Gabinete do Prefeito



"Proceda, previamente à locação de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor de locação com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X do art.24 da Lei nº 8.666/93, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas." (TCU. Processo nº009.118/2002-8)

Nos presentes autos, há Laudo de vistoria e avaliação do imóvel, bem como a análise do preço de mercado para locação de imóvel, sendo constatado que o mesmo atende às necessidades do mencionado Centro quanto a sua localização, sua área e infraestrutura, acabamento, valor compatível com o mercado, além do mesmo possuir fácil acesso e visualização para o atendimento ao público.

Portanto, permitida é a dispensa uma vez comprovado que determinado imóvel satisfaz o interesse público, sendo suas características, localização, dimensões e edificação relevantes e determinantes para o caso em questão, deixando assim a Administração sem escolha, pelo fato do objeto em questão ter uma destinação peculiar, de tal maneira que se torne inviável a competição entre os particulares.

Além de estar presentes todos esses requisitos, foi verificado, através de pesquisa de mercado nos imóveis que apresentam as mesmas características, que o preço do imóvel é compatível com os valores praticados.

Esclarecemos, entretanto, a necessidade de que se proceda diligências no sentido de verificar e informar se existem dois ou mais imóveis que apresentem características e condições similares, fato que tornaria obrigatória a realização de licitação, pois os pressupostos da competição estariam presentes.

Por esse motivo, é necessário constar, no respectivo processo, dentro do possível, os documentos que comprovem não



Prefeitura Municipal de Belém
Gabinete do Prefeito



haver outro imóvel similar e disponível naquela determinada região. Faz-se obrigatório comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira, cabendo a Administração diligenciar a fim de demonstrar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos.

Vale ressaltar, que mesmo sendo certificada a inexistência de outro imóvel que satisfaça as necessidades da FUNPAPA, desobrigando-a de cumprir as etapas formais do edital de licitação, não estará o administrador desobrigado da obediência aos princípios básicos da contratação imposta à Administração Pública.

CONCLUSÃO:

Ressalvando o caráter meramente consultivo deste parecer, podemos concluir que todas as precauções tomadas para que se inicie uma dispensa de licitação de locação de imóveis, com fulcro no art. 24 inciso X da Lei n.º 8.666/93, devem servir para se evitar a ocorrência de práticas irregulares nas locações, motivo pelo qual opinamos pela possibilidade de contratação direta, desde observados os fundamentos acima expostos.

É o entendimento desta assessoria.

Belém, 13 de maio de 2009.

MAGDA TORRES BALLOUT
Coordenadora da Assessoria Jurídica - AJUR