

**PARECER Nº 020/2022/JUR/SEMED**

**Interessado(a): Maria de Lourdes Sampaio Batista**

**Processo nº. 2.291/2022**

*Direito Administrativo. Licitações e Contratos. Locação de imóvel para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação do Município de Ananindeua. Manifestação jurídica.*

<b>RELATÓRIO</b>
------------------

Trata-se de Parecer Jurídico que tem por objetivo apresentar as exigências normativas aplicáveis aos contratos administrativos de locação de imóveis.

Cabe informar que este parecer é um ato administrativo no qual a Administração Pública visa manifestar opinião ou juízo sob questões postas à sua análise. Tratam-se de questionamentos jurídicos, técnicos ou administrativos. São, assim, opiniões esclarecedoras que servem de elemento auxiliar e preparatório. Não cabe a esta assessoria jurídica adentrar em aspectos relativos à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

É o relatório.

## ANÁLISE JURÍDICA

### 1. DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – ART. 24, X, DA LEI Nº. 8.666/93:

Os fundamentos normativos balizadores dos contratos administrativos residem, precipuamente, na Lei nº 8.666, de 1993. 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 as 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 para a finalidade específica.

Dentre as hipóteses legais de dispensa 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), vejamos:

*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*

Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação

*seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;*

Portanto, assiste ao gestor público discricionabilidade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, **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.

Passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

## **2. REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO:**

Os requisitos para a locação de imóvel pelo poder público são:

1. Ofício interno do setor responsável solicitando a contratação/aquisição de serviços à Secretária;
2. Projeto básico contendo a discriminação do objeto, a justificativa, o objetivo, especificação detalhada do objeto, o custo estimado obtido através de pesquisas de mercado, a dotação orçamentária, as responsabilidades, obrigações e garantias, caso necessário, o procedimento para pagamento, o prazo de entrega, as sanções, o que for necessário para a contratação/aquisição;
3. Pesquisa de preços;

Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação

4. Declaração de estimativa de gastos e a certificação de existência de recursos orçamentários e financeiros;
5. Juntada da pesquisa de preços (No caso de aluguel, deve constar dos autos pesquisa mercadológica tomando por base imóveis em condições similares. Assim como o relatório fotográfico e laudo técnico do imóvel);
6. Certificação da existência de créditos orçamentários;
7. Declaração de que a despesa especificada possui adequação orçamentária e financeira com a LOA, PPA e LDO (art. 16, II, da LRF);
8. Juntada de documentos habilitatórios (No caso de aluguel: RG, CPF, Comprovante de Residência, declaração e não parentesco com o órgão que irá alugar o imóvel e documento do imóvel registrado em cartório comprovando a propriedade);
9. Constar ato de dispensa de licitação, expedido pela autoridade competente;
10. Minuta contratual elaborado pelo setor de contratos;
11. Análise do procedimento pela assessoria jurídica;
12. Assinatura do contrato;

Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação

13. Publicação do extrato contratual na imprensa oficial, no prazo de 10 dias contados da assinatura;

14. Disponibilização, no portal da Transparência, Diário Oficial e Portal do TCM (Mural de Licitações), de todas as informações referentes à dispensa do procedimento licitatório;

### CONCLUSÃO

Diante do exposto, entende-se plenamente viável a prática do pretendido ato administrativo, isto é, a locação de imóvel, **DESDE QUE O PROCESSO SE AMOLDE AOS TERMOS DO QUE DISPOSTO NESTA MANIFESTAÇÃO JURÍDICA.**

Assim, opina-se, caso seja necessário, pela regularização dos autos com o posterior envio do mesmo ao controle interno para aprovação do certame.

É o Parecer, que se submete à apreciação da Autoridade Superior, S.M.J.

Ananindeua-PA, 04 de fevereiro de 2022.

**José Fernando S. dos Santos**  
OAB/PA – 14.671

Secretaria Municipal de Educação  
Tv. Magalhães Barata, S/N  
Bairro: Guanabara – 67.010-570  
Ananindeua – Pará.