LICITAÇÃO

PARECER JURÍDICO Nº 433/2021

Processo Licitatório nº: 7/2021-025

Modalidade: Dispensa Licitação - Locação

Objeto: Locação de 01 (um) imóvel urbano, destinado ao funcionamento da Sede do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária- INCRA, localizado no município de Tucuruí, por acordo de cooperação celebrado entre o município e a União.

Requerente: Comissão Permanente de Licitação

PRELIMINAR DE OPINIÃO

Antes de se adentrar ao mérito do presente parecer, ressalto que a condução da análise técnico jurídica é vinculada à atividade prevista legalmente da função da advocacia, em especial conforme disposto na Lei Federal n. 8.906/94, que estabelece o Estatuto da Advocacia e da OAB.

Desta forma, para confecção do presente instrumento, deve ser observada a isenção do profissional e o seu caráter opinativo em questões de oportunidade e conveniência contratual (Art. 2º, § 3º da Lei referida), corroborado este entendimento pela liberdade administrativa do responsável, gestor, já que este poderá ou não seguir a opinião técnica segundo sua conformidade e finalidade.

Reitera-se a liberdade de opinião do profissional, conforme o entendimento jurisprudencial que segue, assim como a desvinculação do profissional à opinião, cabendo ao gestor sua vinculação ou não, conforme sua conveniência.

O presente parecer, por essência, é um instrumento de opinião não passível de vinculação à decisão da administração pública, assim entende a jurisprudência:

PENAL E PROCESSUAL PENAL. ADVOGADO PARECERISTA. SUPOSTO CRIME EM PROCEDIMENTO LICITATÓRIO. ART. 89, CAPUT, DA LEI 8.666/93. PLEITO DE TRANCAMENTO DA AÇÃO PENAL. CABIMENTO. INEXISTÊNCIA D EINDICAÇÃO DO DOLO NA CONDUTA DO CAUSÍDICO. ORDEM QUE DEVE SER CONCEDIDA. 1. Não se pode deixar de considerar que sendo o ato do parecerista um ato opinativo, a manifestação jurídica não se constitui como ato administrativo em si, podendo apenas ser usada como elemento de fundamentação de um ato administrativo posteriormente praticado. 2. Precedente: STF - MS 24.631-6 - DISTRITO FEDERAL - Relator (a): Min. Joaquim Barbosa - Julgamento: 09/08/2007 - Órgão Julgador: Tribunal Pleno - Publicação: DJ 01-02-2008.

O objeto do presente parecer encerra o exame dos atos realizados no procedimento interno de apuração da presente dispensa de licitação para devida análise quanto aos eventos ocorridos, é realizada a presente análise sobre os elementos ou requisitos estritamente jurídicos dos autos. Assim, excluindo-se os elementos técnicos e econômicos, que deverão ser analisados posteriormente pelos setores responsáveis, tais como: financeiro, contábil e de controle interno.

Neste sentido cabe a ressalva técnica que ao gestor público é livre a condução da Administração Pública, subordinando-se, contudo, às vertentes das normas de regência, em especial, os Princípios Constitucionais do Direito Administrativo. Sem desclassificar a presente peça como opinião técnica quanto à regularidade legal do procedimento, desvinculadas das finalidades que os justificam e tendo por base o próprio procedimento, incluso as declarações, autorizações, determinações e demais atos nele presentes. Cabendo ao gestor proceder aos demais atos conforme sua conveniência.

RELATÓRIO

Trata-se de parecer técnico-jurídico solicitado pela Comissão Permanente de Licitação para análise e manifestação acerca da contratação via dispensa de licitação Locação de 01 (um) imóvel urbano, destinado ao funcionamento do INCRA, em virtude de Acordos de Cooperação celebrados entre o município e a União para realização de trabalhos específicos de reforma agrária na região, o imóvel

fica localizado na RUA JOSÉ NERES TORRES, nº 71, Santa Isabel, imóvel que será locado por um período de 12 (doze) meses, a ser firmado com a Sr. ROBERTO GLACIO COTA DA COSTA com supedâneo no art. 24, X c/c art. 26 da Lei 8.666/93.

Instruiu-se o processo com: o pedido de locação oriundo da Secretaria Municipal de desenvolvimento Rural, Cópia dos Acordos de Cooperação celebrados com a União; Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, após os cálculos da perícia, sugere valor de aluguel no quantum de R$ 3500,00 (três mil e quinhentos reais); dotação orçamentária; autorizo do gestor; portaria nº 055-GP (CPL); autuação; proposta de locação do proprietário do imóvel no mesmo valor; Título de Propriedade; RG e CPF do proprietário do imóvel; fundamentação e justificativa; e, por fim, há minuta do contrato encaminhada para análise e parecer.

É o relato essencial. Analiso.

ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente cumpre gizar que a análise que passo a fazer está adstrita tão somente à minudente consulta técnico-jurídica, não podendo se imiscuir nos aspectos que envolvem oportunidade e conveniência ou mesmo de ordem técnica, se houver, pois cabe ao Ordenador analisar meritoriamente o cabimento e a forma de solucionar o plexo de demandas requeridas pela Administração.

Verifico que o SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO RURAL pretende em razão de interesse/necessidade locar imóvel para fins não-residenciais, onde funcionará o atendimento do INCRA no município, com fulcro no art. 24, X, c/c art. 26 da Lei 8.666/93, oportunidade em que os destacamos:

> **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**. (destaco)

> **Art. 26**. As dispensas previstas nos §§ 2o e 4o do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8o desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos

A regra proveniente da combinação dos dispositivos ao norte assevera que é cabível a Dispensa de Licitação para locação de imóvel para atender necessidades precípuas da Administração e que a instalação e localização condicionam a escolha do imóvel, bem como deve haver avaliação para aferição de valor de mercado e tudo deve ser devidamente justificado pela Administração .

Da compulsão do processo constato que foi realizado **Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária**, de lavra da SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO, que se utilizando de métodos matemáticos e estatísticos, bem como de normas técnicas específicas, concluiu pelo valor adequado do aluguel do imóvel considerando suas dimensões, localização, valor de venda do bem, dentre outros parâmetros.

Outrossim, diante do laudo técnico acostado nos autos e da justificativa da Administração, responsável por prestigiar o inafastável Principio da Motivação, exigido para o aperfeiçoamento de todo Ato Administrativo, estão devidamente atendidos os dois requisitos exigidos no art. 24 da Lei 8.666/93, quais sejam **"cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha" e avaliação prévia**.

Logo, a contratação direta por Dispensa de Licitação, neste caso, é possível pois atende os pressupostos legais de instalação, localização e avaliação prévia. Quanto à avaliação prévia do imóvel já vem decidindo os tribunais, a saber:

> **IMÓVEL – AVALIAÇÃO-REQUISITO PRÉVIO- A ausência de avaliação prévia do preço de locação do imóvel destinado ao Serviço Público,**

visando a verificação de sua compatibilidade com o valor vigente no mercado, enseja a declaração da ilegalidade e irregularidade do contrato e aplicação de multa ao responsável (Súmula 28/TCE/MS)

Com relação ao uso do imóvel destinado à atividade precípua claro está que o imóvel abrigará o atendimento do INCRA no município de Tucuruí-PA e que sua localização é essencial para o melhor atendimento dessa finalidade.

Avulta salientar que as hipóteses de Dispensa de Licitação e Inexigibilidade são exceção, uma vez que é dever da Administração lançar mão de procedimento licitatório quando desejar contratar produtos ou serviços. Como a licitação é um vetor para boa Administração Pública, o art. 26 da Lei 8666/93 exige seja a opção pela contratação direta devidamente motivada, deixando claro suas justificativas quanto à conveniência e oportunidade do ato, resguardando assim o interesse público.

Cumpre ressaltar no que pese a SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO RURAL figurar como locatária neste contrato não o torna um contrato administrativo por excelência, regido por normas de direito público, assim aplicam-se tanto os dispositivos do arts 55 e 58, 61, 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/93, "**naquilo que couber"**, quanto serão aplicadas as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais.

Destarte, diante da expressão "naquilo que couber" é forçoso concluir que no contrato de locação em que a Administração é locatária será aplicada subsidiariamente a lei de locações. É nesse sentido que o art. 62 §3º da Lei das Licitações prevê com clareza solar acerca da possibilidade de aplicação da Lei 8.666 /93 aos contratos de locação, senão vejamos:

> Art.62-*omissis*
>
> § 3º - Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:
> I - aos contratos de seguro, de financiamento, **de locação em que o**

Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado" (Grifo Nosso).

Outrossim a própria Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já se manifestou acerca da **natureza jurídica do contrato de locação,** afirmando que a relação jurídica na locação onde figure a Administração é essencialmente de direito privado, não se aplicando as prerrogativas de que goza a Administração (RESP 685717/RO, Ministra Laurita Vaz).

No caso concreto, essa medida entre o meio a ser utilizado e o fim a ser atingido é aferido pela proporcionalidade, quando se leva em consideração a discricionariedade administrativa para prática do ato, associada à liberdade dada pelo legislador; à necessidade de motivação do ato para configuração da sua legitimidade e à necessária obtenção da finalidade prevista na norma.

Ora, se os pressupostos legais do art. 24, X c/c art. 26 da Lei 8.66/93 estão presentes, o agente é capaz, o objeto está devidamente definido, bem como a finalidade está clara nos autos, e os recursos orçamentários que correrá a despesa.

Após finalizadas as praxes administrativas, deve ser publicado na Imprensa Oficial o extrato resumido do contrato, à luz do que preveem o art. 26, combinado com o 61 da Lei 8666/9, a fim de que o ato alcance eficácia.

Depreende-se da análise do processo que os requisitos formais para contratar por dispensa de licitação foram atendidos, a saber: **a)** justificativa para a locação, contendo exposição de motivos, arrimada em critérios de oportunidade e conveniência; **b)** laudo técnico de avaliação imobiliária; **c)** autorização do Ordenador Despesa; **d)** previsibilidade orçamentária; **e)** evidência de que a minuta do contrato atende à lei e aos Princípios que informam a Administração como legalidade, finalidade, economicidade, motivação, dentre outros.

CONCLUSÃO

À vista das considerações precedentemente feitas, consubstanciadas na Lei 8.666/93, verificando-se que todos os pressupostos legais foram atendidos, tendo sido definido o cabimento da **DISPENSA DE LICITAÇÃO para locação do imóvel que abrigará o INCRA**, imóvel que será locado por um período de 12 (doze) meses para atender as necessidades precípuas do Município de Tucuruí-PA, estando a minuta do contrato em consonância com a legislação que rege a matéria, é o parecer de que esta está apta e adequada para assinatura pelas partes e gerar efeitos legais.

Sugerimos seja verificado o adimplemento imposto predial para os anos anteriores e corrente, bem como outras obrigações como luz.

Este é o parecer, S.M.J.

Tucuruí-PA, 04 de novembro de 2021.

ERIKA DOS SANTOS RAIOL

Assinado de forma digital por ERIKA DOS SANTOS RAIOL
Dados: 2021.11.04 10:45:21 -03'00'

ERIKA RAIOL DE MIRANDA
Procuradora Municipal
Portaria nº 024/2021 - GP
OAB/PA nº 16.464