



PARECER JURÍDICO 2017 - AJUR/PMBN

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 0317000-2017

ASSUNTO: CONTRATAÇÃO DIRETA.
ART. 24, INCISO X DA LEI 8.666/93.
LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO
ATENDIMENTO DAS FINALIDADES
PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO.
POSSIBILIDADE.

1 - DOS FATOS

A Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social, por meio de seu secretário municipal, solicitou a celebração de contrato de locação de imóvel destinado ao atendimento de necessidades da Secretaria, quer seja, o Funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação entendeu que se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto se encontra compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável à tratada locação e, ainda, invocando o princípio da continuidade do serviço público.

Assim, trata o presente parecer sobre requisitos necessários à Dispensa de Licitação para locação de imóveis com a finalidade de atender as necessidades da Administração Pública Municipal de Brasil Novo, conforme solicitação feita pela SEMUTS, em atendimento aos seus interesses precípuos.

É o Relatório. Passamos, então, a análise jurídica do presente procedimento.

2 - FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PARECER JURÍDICO

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle interno da legalidade administrativa dos atos a serem praticados ou já efetivados. Ela envolve, também, o exame prévio e conclusivo dos textos de contratos ou instrumentos congêneres a serem celebrados e publicados. Nossa função é justamente apontar possíveis riscos do ponto de vista jurídico e recomendar providências, para salvaguardar a autoridade assessorada, a quem compete avaliar a real dimensão do risco e a necessidade de se adotar ou não a precaução recomendada.

Importante salientar, que o exame dos autos processuais administrativos epígrafados restringe-se aos seus aspectos jurídicos, excluídos, portanto, aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente municiou-se dos



conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Finalmente, é nosso dever salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações.

3 - DA FUNDAMENTAÇÃO

Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram todo o procedimento, passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos do presente processo licitatório.

O art. 24 da Lei nº 8.666/93, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública, prevê, taxativamente, as hipóteses em que a licitação pode ser dispensada. No inciso X do mencionado artigo, dispõe a lei:

“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;”

Fica claro que no caso de aluguel de imóvel há previsão legal que fundamenta a dispensa de licitação, pois devido às circunstâncias especiais que o caso apresenta, entendemos caber tal dispensa, haja vista as necessidades imediatas da Administração serem de extrema urgência e até mesmo pela singularidade do objeto o certame resta frustrado.

Leciona Marçal Justen Filho, em sua obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221, que:

“A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público.

A dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, resulta da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do



imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.”

Consoante se verifica no dispositivo legal acima, a Administração Pública é dispensada de licitar a locação de um imóvel que lhe seja realmente indispensável, em razão das necessidades de instalação e localização. Contudo, para amparar esta hipótese de dispensa de licitação, é imperativa a satisfação dos seguintes requisitos: a) destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração; b) necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha; c) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia.

JORGE ULISSES JACOBY FERNANDES¹ também comenta tal necessidade elencando como requisitos para a dispensa de licitação nestes casos: a necessidade de instalação e localização condicionando a escolha, atendimento das finalidades precípua da Administração, avaliação prévia e compatibilidade de preços.

Desta feita, deve-se atentar na solicitação de contratação, sobre a necessidade da existência de uma justificativa do Órgão requisitante a Secretaria de Administração demonstrando a necessidade da locação e sua destinação. Igualmente, uma breve exposição sobre a impossibilidade de o interesse público da Comuna Municipal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Por fim, é necessário acostar nos autos laudo de avaliação prévia assinado por engenheiro vinculado a prefeitura para atestar a compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Noutro giro, cumpre salientar que, embora dispensável a licitação, os requisitos exigidos no art. 26 da lei n. 8 666/93 são de cumprimento obrigatório para as dispensas admitidas com base no art. 24, X, quais sejam: a) razão da escolha do fornecedor ou executante; b) justificativa do preço; c) juntada de propostas comerciais devidamente assinadas, ou caso tenham sido requeridas e enviadas através de e-mail, juntada das mensagens eletrônicas que as ensejaram.

Consoante está orientação emanada do TCU:

Instrua os processos de contratação direta segundo os procedimentos estabelecidos no artigo 26, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993, de modo que sejam devidamente formalizados os elementos requeridos pelos incisos I a III desse dispositivo por meio de expedientes específicos e devidamente destacados no processo, caracterizando a motivação do administrador para a prática dos atos e juntando-se justificativa de preços que demonstre [...] Acórdão 690/2005 Segunda Câmara

¹ Contratação direta sem licitação, 5a ed., Ed. Brasília Jurídica, pgs. 388 a 395



Igualmente, o termo de homologação da dispensa de licitação é condição indispensável para a posterior contratação.

Atendendo os requisitos apontados a contratação pode ser realizada considerando que há previsão legal e que a Administração Pública possui discricionariedade para decidir se dispensa ou não a licitação em razão das situações que se apresentam no caso concreto, conforme entendimento da Doutrina majoritária a seguir:

“A par de exauriente, o elenco de situações em que a licitação é dispensável apresenta-se com a característica de reservar à Administração discricionariedade para decidir, em face das circunstâncias do caso concreto, se dispensa ou não o certame.”
(Comentários à Lei de licitações e Contratações da Administração Pública. Jessé Torres P. Junior. 6ª ed. Renovar: 2003 p. 259)

3 - DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, com base na Lei 8.666/93, este SEJUR manifesta-se pela POSSIBILIDADE de contratação direta para a locação deste imóvel com dispensa de licitação (fundamentado no art. 24, inciso X) desde que, atendidos nos autos os requisitos anteriormente elencados, especialmente a comprovação da necessidade de instalação e localização no imóvel em questão; que preço esteja compatível com o valor de mercado; que haja avaliação prévia, assim como justificativa do preço a ser pago; e que se justifique a razão da escolha do fornecedor.

Ademais, por se tratar de uma análise estática para um evento que permeia ao tempo, em especial pela presente análise não ser concomitante a própria assinatura do termo de contrato, recomenda-se que seja efetuada de forma reiterada a conferência dos documentos de regularidade fiscal do contratado, proprietário do imóvel, como meio de se evitar qualquer irregularidade quanto às normas de contratações públicas

Ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, e com o inarredável respeito ao entendimento diverso, este é o entendimento, S.M.J

Brasil Novo/PA, em 20 de Março de 2017.

MARCOS YURI ALVES DE MELO
OAB/PA 21.752