



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
ASSESSORIA JURÍDICA

PARECER Nº: 43/2017-AJUR/SEMED
PROCESSO Nº: 180/2017-SEMED
INTERESSADO: OSMAR LOURENÇO DA COSTA

ASSUNTO: Locação de um imóvel situado na Rua Paulo Fontelles nº 198, Centro, Ananindeua-PA, destinado ao funcionamento do **ANEXO I DA EMEF AMELIA REIS DE FREITAS**

EMENTA: Constitucional. Administrativo. Licitação. Contratação Direta. Dispensa de Licitação. Possibilidade.

Vem ao exame desta Consultoria Jurídica o presente processo administrativo que trata sobre dispensa de licitação para locação de imóvel pela Administração, local onde funcionará o **ANEXO I DA EMEF AMELIA REIS DE FREITAS**, uma vez que esta, em algumas situações, necessita locar bens de particulares para poder melhor oferecer serviços à coletividade.

Examinando o referido processo, foram tecidas as considerações que se seguem.

Por força constitucional, a celebração dos contratos de obras, serviços, compras e alienações, assim como concessão e a permissão de serviços públicos, deve ser antecedida de processo administrativo de licitação, abrangendo a Administração Pública direta e indireta. Portanto, a licitação consiste num princípio que a Administração Pública deve seguir quando for contratar. É o que dispõe o art. 37, XXI, da CF, e art. 2º da Lei 8.666/93. No entanto, a Lei Maior admite que a legislação estabeleça algumas hipóteses em que a contratação poderá ser feita diretamente, sem licitação, hipóteses que não se compatibilizam com o rito e a demora do procedimento licitatório, a teor do que estabelece a própria Constituição no mesmo art. 37, XXI: "ressalvados os casos especificados na legislação..."

Regulamentando o dispositivo supracitado, a **Lei nº 8.666/93**, no **artigo 24**, prevê os casos de **dispensa** de licitação. Nesta hipótese, há a possibilidade de competição, ou seja, o procedimento, em tese, poderia ser



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
ASSESSORIA JURÍDICA

realizado, no entanto, o legislador decidiu não torná-lo obrigatório, facultando a dispensa que fica inserida na competência discricionária da Administração.

O artigo 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.*

Concernente ao inciso X, do art. 24, da Lei 8.666/93, Jorge Ulisses Jacoby Fernandes (2000, p. 388), esclarece que **“trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competição”**.

No caso em tela, é clara a dispensa de licitação nesses casos, haja vista não haver como viabilizar uma competição onde apenas um imóvel com características específicas serve ao Poder Público, neste caso servindo ao funcionamento do **ANEXO I DA EMEF AMELIA REIS DE FREITAS**. Entretanto, havendo viabilidade de competição e não estando presentes as hipóteses do art. 24 do Diploma em análise, a licitação deverá ser realizada, a fim de que não sejam violados os princípios da competitividade e da isonomia.

Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), lembra que para a Administração Pública utilizar-se da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos: **a justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública e que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
ASSESSORIA JURÍDICA

Também quanto ao assunto 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 a 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, como alhures mencionado, que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Prossegue Marçal Justen Filho, em sua obra já citada, pág. 240, lecionando que a contratação depende de três requisitos, *in verbis*:

- a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;*
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico;*
- c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.*

No mesmo sentido manifesta-se Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, em seu livro Contratação Direta Sem Licitação, 5ª ed., Ed. Brasília Jurídica, pgs. 388 a 395, no qual elenca como requisitos para a dispensa de licitação, na hipótese em comento: necessidade de instalação e localização condicionando a escolha, atendimento das finalidades precípua da Administração, avaliação prévia e compatibilidade de preços. Esses pressupostos são de suma importância para que não seja tão desvantajoso para Administração Pública, vez que não poderá utilizar amplamente das prerrogativas que lhe são conferidas pelo Poder Público, haja vista está submetida ao regime privado pelas consequências já expostas.

O Tribunal de contas da União, já reiterou diversas decisões sobre a matéria:

Decisão 142/2000 - Plenário: 8.1.12. Nos processos administrativos de locação de imóvel, proceda a avaliação previa do imóvel a ser locado, em atendimento ao inciso X,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
ASSESSORIA JURÍDICA

art. 24, da Lei nº 8.666/93, a fim de comprovar a adequação do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado.

Na Orientação Normativa GEADE/SPU-004, de 25.2.2003, se dispõe:

4.3.1. Cabe ao avaliador, devidamente habilitado e registrado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA a responsabilidade técnica pelo laudo de avaliação.

Em caso de dúvida, deverá o administrador realizar a licitação para que não seja o ato impugnado posteriormente pela autoridade competente.

É imperativo informar que a Lei nº 8.245/91 prevê normas específicas para as locações de imóveis utilizados por hospitais, asilos, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, uma vez que prestam à sociedade serviços de utilidade pública.

A locação do imóvel é justificada por sua localização, espaço físico e preço compatível com o do mercado, conforme Relatório de Visita Técnica anexo ao processo, preenchendo os requisitos necessários as pretensões da Administração.

Observamos, que o locador, embora não possua certidão comprobatória de ônus do imóvel, detém a posse mansa e pacífica do mesmo. Portanto, é detentor de todos direitos de propriedade inerentes ao imóvel.

Assim, todo aquele que tem a posse direta pode ser locador, desde que seja uma posse justa.

O artigo 1197 do Código Civil, conceitua a posse direta e indireta:

“A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
ASSESSORIA JURÍDICA

No mesmo sentido, a Lei nº 8.245/91 estabelece algumas hipóteses em que o locador precisar ser titular da propriedade, vejamos:

- **Pedido de retomada para uso próprio (art. 47, III);**
- **Pedido para demolição, edificação licenciada ou reforma com aumento de área (art. 47, IV e 53, II);**
- **Pedido para reparações urgentes determinadas pelo poder público (art. 9º, IV).**

De acordo com a lei supracitada, **não há óbice legal** para que o detentor da posse do bem imóvel, seja locador, logo deve-se proceder a locação nos moldes da legislação vigente para que não haja prejuízos à Administração Pública e principalmente aos alunos que frequentam o ambiente escolar que está instalado no imóvel em questão.

Nesse sentido, deve-se observar e respeitar não somente os Princípios que norteiam a Administração Pública, mas sim o Princípios que regem a Dignidade da Pessoa Humana, em todos os seus aspectos, sejam eles objetivos e/ou subjetivos.

Assim, e com fulcro nos dispositivos acima elencados a dispensa analisada reúne os requisitos de fato e de direito que convergem para a locação do imóvel supra por meio de dispensa de Licitação, desde que tomadas as cautelas legais necessárias, devendo a Secretaria Municipal de Educação, em cumprimento ao disposto no art. 61, Parágrafo Único da Lei nº 8.666/93, publicar a referida contratação por Dispensa de Licitação, no prazo legal, com o fito de dar a devida transparência que é exigida pela lei e pela boa prática administrativa.

É o PARECER salvo melhor juízo.

Ananindeua/PA, 30 de Janeiro de 2017.