

## PARECER JURÍDICO

### **PARECER LICITAÇÃO Nº 044/2021-PGMI**

**PROCESSO LICITATÓRIO Nº 7/2021—008-SMAS**

**REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

**MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO**

**OBJETO: CONTRATAÇÃO COM OBJETIVO DE LOICAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.**

## RELATÓRIO

Esta Procuradoria recebeu o procedimento de licitação ao norte referenciado, para fins de emissão de Parecer Consultivo acerca da documentação apresentada para realização do certame licitatório na modalidade Dispensa de Licitação, visando a locação de um imóvel não residencial, cujo objetivo é o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CRAS na sede do município.

Ressalte-se, que o presente parecer, não tem caráter vinculativo e nem decisório, e deve ser submetido à apreciação da autoridade superior, evidentemente, sem nenhuma obrigação de acatamento, sendo certo, que há a existência de divergências no que tange à interpretação da norma que rege a presente matéria. Constan dos autos os seguintes documentos:

- 1 – Ofício nº 58/2021, da senhora Secretária Municipal de Assistência Social, endereçado ao Prefeito Municipal, solicitando a locação do imóvel;
- 2 – Cópia do verso do documento de identidade da senhora Maria Pereira da Silva;
- 3 – Documento de Habilitação de Pessoa Física, constante de: documento de identidade, comprovante de residência, Certidões Negativas de Débitos;
- 4 – Título Definitivo de Imóvel nº 2366, em nome do senhor Wanderley D´Jesus, localizado na Travessa Jacundá nº 113;
- 5 – Diversas fotografias internas e externas de um imóvel;

- 6 – Autorização para abertura de Licitação Pública;
- 7 – Instauração de Processo Administrativo;
- 8 – Termo de Referência;
- 9 – Memorando nº 68/2021, da SEGPLAF, solicitando Avaliação do Imóvel;
- 10 – Ofício nº 02/2021/COMAV, encaminhando Parecer da Comissão de Avaliação de Imóvel, devidamente acompanhado do respectivo Laudo;
- 11 – Termo de Vistoria do Imóvel;
- 12 – Portaria de Nomeação de Comissão Avaliação de Valores Imobiliários Para Fins de Aluguel;
- 13 – Despacho ao Setor de Contabilidade solicitando existência de Recursos e Adequação Orçamentária;
- 14 – Despacho do Setor de Contabilidade informando a disponibilidade de Recursos Orçamentários;
- 15 0- Despacho da SEGPLAF ao senhor prefeito Municipal, encaminhando o Processo Administrativo para Locação do imóvel;
- 16 – Autorização do senhor Prefeito Municipal à CPL para realização do Processo de Dispensa de Licitação;
- 17 – Portaria nomeando Comissão Permanente de Licitação;
- 18 – Processo Administrativo de Dispensa de Licitação;
- 19 - Declaração de Dispensa, Termo de Ratificação e Extrato de Dispensa de Licitação;
- 20 – Contrato nº 20210136;
- 21 – Contra de Compromisso de Compra e Venda de Direitos Possessório de Imóvel acompanhado e Procuração e Cartão Bancário;
- 22 - Designação de Fiscal de Contrato;
- 23 – Despacho da Presidência da CPL solicitando Parecer.

Passemos a análise e Parecer:

## **2 – DA FUNDAMENTAÇÃO**

Foi encaminhado pela senhora Secretária Municipal de Assistência Social , ssenhora Maria Dileuza Ribeiro Silva ao senhor Prefeito Municipal, solicitandoa locação do imóvel urbano localizado na Travessa Jacundá S/N, Centro, na Cidade de Itupiranga, Estado do Pará e pertencente a senhora Maria Poereira da Silva, pelo período 10 (dez) meses, para atendimento das necessidades da referida Secretaria, através da modalidade dispensa de licitação.

Os autos foram instruídos com os documentos ao norte relacionados e,

através de despacho da Comissão Permanente de Licitação foi encaminhado à Procuradoria Municipal, para análise e parecer

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

- a) 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;
- b) Que haja uma justificativa de comprovação do preço do alugél de mercado para que esse não se encontre superfaturado.

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):

*“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.*

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades de Secretaria e Departamentos integrados.

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº

8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, *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”.*

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
- c) demonstração da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido. Todavia, convém esclarecer que o simples fato do legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou locação (imóvel pronto e acabado, que é o caso em análise), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir à Administração a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel, ainda que em fase de pré-lançamento.

Ao revés, a solução pensada na Lei foi justamente a de permitir, frise-se, por dispensa de licitação e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público

efetivar a contratação. Logo, nesse caso, o silêncio da norma deve ser interpretado de forma restritiva e não extensiva, de modo a empreender maior eficácia na sua aplicação e segurança na gestão dos recursos públicos.

Vale destacar os ensinamentos do magistério do Professor Diogenes Gasparini, no livro Direito Administrativo, 10 Edição, pa. 476:

*“O inciso X do art. 24 do Estatuto federal Licitatório prevê a dispensabilidade de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escola. É notório que não se trata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e hoje, como todas as finalidades precípua da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese”.*

Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pela Secretária Municipal.

É sabido que a contratação direta exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, é compulsório a existência do Termo de Ratificação que será assinado pela Ordenadora de despesas da Secretaria Municipal competente. É obrigatório a publicação do Termo no Órgão de Imprensa Oficial, além da Justificativa que embasa a dispensa de licitação. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da prestação do serviço. Além da previsão orçamentária, a qual já existe nos autos.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

### **3 – DA CONCLUSÃO**

Diante do exposto, a Procuradoria Municipal de Itupiranga, manifesta-se pela **POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**, para locação de imóvel urbano, pertencente a Maria Pereira da Silva, pessoa física inscrita no CPF sob o número 426.817.232-72 RG 2959660 2ª via SSP/PA, localizado na Travessa Jacundá S/N, centro, sede do município de Itupiranga, para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, que será destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializada de Assistência Social – CREAS, através da modalidade dispensa de licitação, com fundamento no inciso **X**, do **artigo 24**, da **Lei nº 8.666/93**, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

É o **PARECER**, o qual deve ser submetido à apreciação da autoridade superior para sua deliberação.

**Itupiranga – Pará, 19 de abril de 2021.**

---

**ANTONIO MARRUAZ DA SILVA**  
**Procurador Geral do Município**