PARECER JURÍDICO

DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 7/2021-010207
PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 20210125/01
ORGÃO INTERRESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES-PA

EMENTA: PROCESSO LICITATÓRIO. DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. ART. 24, X DA LEI Nº 8.666/93. NECESSÁRIA A PRESENÇA DOS REQUISITOS.

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A ABRIGAR O INSTITUTO NACIONAL DE SEGURIDADE SOCIAL - INSS, LOCALIZADO NA RUA JUSTO CHERMONT Nº 263, BAIRRO CENTRO – BREVES/PA.

I. RELATÓRIO

A Comissão Permanente de Licitação, neste ato representada pela Presidente, solicitou desta Assessoria Jurídica a análise acerca do procedimento de contratação direta, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações, para a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A ABRIGAR O INSTITUTO NACIONAL DE SEGURIDADE SOCIAL - INSS**, com a locação do imóvel de propriedade do Sr. Jose Arlindo Farias Balieiro, situado na Rua Justo Chermont n° 263, Centro, na Cidade de Breves/PA, pelo período de 11 (onze) meses, pelo valor mensal de R$ 4.100,00 (Quatro mil e cem reais).

Foi realizado o laudo de avaliação para locação de imóvel (juntado ao processo), objetivando fazer a definição técnica do valor de locação do imóvel, no Município de Breves-PA. Fora constatado que o imóvel em questão trata-se de um prédio comercial dotado de bom padrão construtivo e de bom estado de conservação, sendo adequado a utilização a que se destina. O prédio em questão possui dois pavimentos, no entanto será alugado somente o primeiro com uma área total construída de 257,28m².

Incialmente cumpre salientar que os Pareceres Jurídicos são atos pelos quais os órgãos consultivos da administração emitem opiniões sobre assuntos técnicos de sua competência, de tal forma que os pareceres visam elucidar, informar ou sugerir providencias administrativas nos atos da Administração.

Nesse diapasão foi apresentada a justificativa para contratação, nos seguintes termos:

> "[...] O presente instrumento de justificativa se presta a cumprir com fulcro no Art. 24. Inc. X da Lei de Licitações – Lei 8.666/93 e suas alterações, que por sua vez viabiliza a contratação em comento, tornando o caso em questão, dentro as exigências requeridas por este dispositivo.

PRAÇA 03 DE OUTUBRO, Nº 01, CENTRO, CEP: 68800-000 BREVES / PA
e-mail: comprasbreves2021@gmail.com

> Acrescenta ainda, que a presente Dispensa de Licitação decorre da necessidade da Prefeitura Municipal de Breves, através da Secretaria Municipal de Administração em atender os serviços essenciais imprescindíveis a manutenção da máquina pública.
> A premente necessidade vida atender demandas essenciais como a contratação de pessoa física, para locação de imóvel com intuito de atender as finalidades essências da administração pública [...].”

Analisando os autos, foi constatado o atendimento aos requisitos exigidos pela norma aplicável, onde consta o Projeto Básico, Justificativa de Dispensa de Licitação; Laudo de Avaliação devidamente assinado por Engenheiro Civil; assim como documentação comprobatória de que o Imóvel pertence ao Sr. José Arlindo Farias Balieiro.

Relatado o pleito passamos ao parecer.

II. OBJETO DE ANÁLISE

Cumpre aclarar que a análise neste parecer se restringe a verificação dos pontos jurídicos do pedido de solicitação de despesa para a execução do objeto deste processo administrativo, na modalidade de dispensa de licitação.

Depreende-se dos autos, pedido de solicitação de despesa para a execução do objeto deste processo administrativo, na modalidade de dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei n° 8.666/93.

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

III. DA ANÁLISE JURÍDICA

Estabelece o art. 37, inciso XXI, da Carta Magna, a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para as contratações feitas pelo Poder Público. Porém, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, **quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.**

Sendo assim, o legislador Constituinte admitiu a possibilidade de existirem casos em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando a Administração Pública a celebrar, de forma discricionária, contratações diretas sem a concretização de certame licitatório.

A dispensa de licitação é uma dessas modalidades de contratação direta. O art. 24, da Lei n° 8.666/93 elenca os possíveis casos de dispensa. Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública em suma, se resta configurada algumas situações legais previstas no art. 24, da lei nº 8.666/93; mais especificamente, em seu inciso X, *in verbis*:

“Art. 24. É dispensável a licitação:

PRAÇA 03 DE OUTUBRO, Nº 01, CENTRO, CEP: 68800-000 BREVES / PA
e-mail: comprasbreves2021@gmail.com

> *(...)*
> *X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;"*

Faz-se necessário, todavia, esclarecer que para ser possível a contratação direta por dispensa de licitação no presente caso, *mister* restar comprovado que a proposta ofertada é a mais vantajosa para a administração, uma vez que a chamada "licitação dispensável" trata-se de situações em que, embora teoricamente seja viável a competição entre particulares, o procedimento licitatório é inconveniente ao interesse público, conforme as situações elencadas em lei.

Consoante se verifica no dispositivo legal acima transcrito, 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 do mesmo. Contudo, para amparar esta hipótese de dispensa de licitação, é imperativa a satisfação dos seguintes requisitos:

a) destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, fls. 03 a 08;

b) necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha, fls. 42;

c) preço compatível com o valor de mercado, fls. 17;

d) avaliação prévia fls. 11 a 18.

A administração providenciou a avaliação prévia do imóvel comprovando a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado, conforme se verifica nos autos do processo administrativo em análise. A avaliação deve necessariamente anteceder a firmação do negócio avençado, o que no presente caso configura-se a locação, pois sem avaliação prévia não há como aferir o preço praticado no mercado.

Ademais, conforme lembra o célebre doutrinador Marçal Justen Filho, é necessário constar no processo os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra forma. Para o autor Diógenes Gasparini, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torná-lo um "bem singular", nas palavras do autor:

> *"...quando, por exemplo a natureza do serviço exige do imóvel onde será instalado certas características (altura do pé direito, natureza da construção), tanto quanto o é a localização (próximo a um serviço já instalado), por exemplo. Com essa indicação a Administração Pública torna o bem singular; não há outro bem que possa atender aos seus reclamos, e em razão disso pode-se comprá-lo ou locá-lo sem licitação. A hipótese só prestigia a entidade que, em tese, está obrigada a licitar. Quando compradora ou locatária. Quando vendedora bem imóvel, a*

PRAÇA 03 DE OUTUBRO, Nº 01, CENTRO, CEP: 68800-000 BREVES / PA
e-mail: comprasbreves2021@gmail.com

> *disciplina é a estatuída no art 17, do Estatuto Federal Licitatório e quando locadora, a regra é a licitação, dado que seu bem pode interessar a mais de uma pessoa, salvo a hipótese da alínea 'f ' do inciso I desse artigo."*

Como em qualquer contratação direta, o preço ajustado deve ser coerente com o mercado devendo essa adequação restar comprovada nos autos, eis que a validade da contratação depende da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública.

Entretanto, 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 Acordão Nº 690/2005 – TCU – 2ª Câmara (subitem 9.2.2) que estabeleceu que:

> *9.2.2 – 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 dê 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, item a item, a adequação dos preços àqueles praticados no mercado local, assim como parecer jurídico conclusivo que opine inclusive sobre a adequação dos preços unitários propostos pela entidade selecionada.*

Desta forma, verifico a regularidade do procedimento em relação à justificativa do preço, em virtude do laudo técnico, conforme constam nos autos do processo de dispensa, vide fls. 11 a 18.

IV – DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, frisa-se que análise é feita sob prisma estritamente jurídico-formal, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa, sendo de responsabilidade dos gestores envolvidos as informações prestadas, sobretudo a que declara necessidade de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A ABRIGAR O INSTITUTO NACIONAL DE SEGURIDADE SOCIAL - INSS, LOCALIZADO NA RUA JUSTO CHERMONT Nº 263, BAIRRO CENTRO – BREVES/PA.**

Destarte, opinamos pelo prosseguimento do procedimento, **com a comunicação, dentro de três dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de cinco dias, como condição para eficácia dos atos –** art. 26 da Lei de Licitações, determinando ainda a sua formalização através de instrumento contratual (art. 62 da lei de Licitações),

PRAÇA 03 DE OUTUBRO, Nº 01, CENTRO, CEP: 68800-000 BREVES / PA
e-mail: comprasbreves2021@gmail.com

bem como dar cumprimento à Resolução nº 11.832/TCM/PA, de 03 de fevereiro de 2015 e nº 29/2017, que dispõem sobre a implementação do "Mural de Licitações" em atenção ao princípio da publicidade, juntando-se comprovante de sua publicação ao processo administrativo.

Quanto a minuta do contrato apresentado, entendo que está em conformidade com o disposto no artigo 55 da Lei 8.666/93, eis que verificando seu conteúdo estão presentes todas as cláusulas necessárias a todo contrato administrativo, assim como especificações necessárias ao caso concreto.

Pelo todo delimitado, ratificamos que este parecer jurídico não vincula a Autoridade Competente, posto que a mesma possui a titularidade da competência do mérito administrativo disposto nesta situação.

É o parecer, à consideração superior.

Breves - PA, 02 de Fevereiro de 2021.

CARLOS EDUARDO RESENDE DE MELO

Assinado de forma digital por CARLOS EDUARDO RESENDE DE MELO
Dados: 2021.02.02 15:06:14 -03'00'

CARLOS EDUARDO RESENDE DE MELO
Procurador-Geral do Município de Breves
Portaria nº 008/2021 – OAB/PA nº 13.271

PRAÇA 03 DE OUTUBRO, Nº 01, CENTRO, CEP: 68800-000 BREVES / PA
e-mail: comprasbreves2021@gmail.com