

PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 02106002/23-PMSCO

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7.2023-230601

ÓRGÃO INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. NECESSIDADE DE COMPLEMENTAÇÃO DE FORMALIDADES LEGAIS.

I- DO RELATÓRIO

A Comissão de Licitação solicitou dessa Assessoria Jurídica a emissão de parecer conclusivo a respeito da legalidade do procedimento, ocasião em que encaminha para análise a minuta contratual, referente a celebração de contrato de **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA TV. BENJAMIM CONSTANT Nº 10, BAIRRO: CENTRO, ZONA URBANA, CIDADE DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS/PA, PARA USO EXCLUSIVO DA CASA DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL E INCLUSIVA/AEE, DESTINADO AOS INTERESSES DO FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

Recebemos o procedimento de dispensa de licitação de nº 7.2023-230601, para locação de imóvel supracitado, sendo necessário parecer acerca da legalidade.

Inicialmente cumpre salientar que os Pareceres Jurídicos são atos pelo qual os órgãos consultivos da Administração emitem opiniões sobre assuntos técnicos de sua competência, de tal forma que os pareceres visam elucidar, informar ou sugerir providências administrativas nos atos da Administração.

Nesse diapasão foi apresentada a solicitação para locação do imóvel, juntamente com o Termo de Referência.

Cumprе salientar que no Termo de Referência a justificativa da contratação vem expondo o seguinte:

"[...] Acrescenta-se ainda, que a presente Dispensa de Licitação decorre da necessidade da Secretaria Municipal de Educação de São Caetano de Odivelas, a atender os serviços essenciais imprescindíveis a manutenção da máquina pública.

A locação do imóvel objeto faz-se necessário para o funcionamento da CASA DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL E INCLUSIVA/AEE, tendo em vista a ausência de imóvel de propriedade municipal compatível e apto para tal finalidade, reunindo todas as características necessárias para o desempenho das atividades pertinentes à demanda pretendida com espaço físico imprescindível ao desenvolvimento das atividades deste setor."

Em Laudo Técnico preliminar concluiu-se: "O imóvel encontra-se apto para uso, necessitando de reparos pontuais, nenhum significativo."

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 encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável à tratada locação.

Quanto à compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como, os aspectos técnicos do imóvel foram analisados pelo Engenheiro Civil – Marcos Levy Chagas Gomes CREA 1520566328 Fiscal de Obras do Município, o que se depreende pelo laudo de vistoria.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

- 1) *Ofício de solicitação da locação do imóvel com as devidas justificativas e TERMO DE REFERÊNCIA;***
- 2) Despacho da Prefeita solicitando laudo técnico de avaliação do imóvel e dotação orçamentária;
- 3) Avaliação de imóvel;
- 4) Despacho do Departamento de Contabilidade informando existência orçamentária;
- 5) Declaração de adequação orçamentária e financeira;
- 6) Termo de Autorização para abertura de Procedimento Administrativo;
- 7) Despacho solicitando abertura de processo administrativo;
- 8) Cópia do Decreto nº 34-2022;
- 9) Termo de abertura de Processo Administrativo;
- 10) Despacho solicitando parecer jurídico;
- 11) Minuta do contrato;

É o Relatório.

II - DA ANÁLISE JURÍDICA

Ressalta-se que o exame dos presentes autos se restringe aos aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação ao interesse público, tendo observado todos os requisitos legalmente impostos.

Quanto às especificações técnicas contidas no presente processo, presume-se que suas características, requisitos e avaliação do preço de mercado, tenham sido regularmente determinados pelo setor competente dos órgãos, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Quanto à justificativa esclarecemos que não compete ao órgão jurídico adentrar o mérito - oportunidade e conveniência - das opções do Administrador, exceto em caso de afronta aos preceitos legais. O papel do Órgão jurídico é recomendar que a justificativa seja a mais completa possível, orientando o Órgão assistido, se for o caso, pelo seu aperfeiçoamento ou reforço, na hipótese de ela se revelar insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a não deixar margem para eventuais questionamentos.

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

É importante observarmos que as contratações efetuadas pelo Poder Público devem, em regra, ser precedidas de licitação. Nesse sentido, dispõe o art. 2º da Lei 8.666/93. E a Constituição Federal de 1988, em seu inciso XXI do art. 37, delineou e fixou a licitação como princípio básico a ser observado por toda Administração Pública, *in verbis*:

"Art. 37. A Administração pública direta e indireta de qualquer dos o da União, dos Estados, dos Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e também ao seguinte:

[...]

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações".

Assim, em regra geral, é que todas as Unidades da Federação Brasileira e seus Poderes *sujeitem-se à obrigatoriedade de licitar, salvo nos casos/exceções previstos na legislação. In casu*, destacamos que a Lei n.º 8.666 /93, traz, exaustivamente, os casos de dispensa de licitação, dentre os quais aquele que se refere à compra e locação de imóveis, nos termos de seu art. 24, X, que nesta ocasião transcrevemos:

“Art. 24. É dispensável a licitação:
[...]

X - 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.”

Estes também são os ensinamentos de *Marçal Justen Filho, in verbis*:

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

Analisadas as formalidades legais, as quais permitem a dispensa de licitação para locação de imóveis que atendam as necessidades da administração pública, restou verificado em laudo de vistoria que o imóvel determina apto o imóvel para locação, levando em consideração as especificações determinadas no termo de referência pelo gestor, motivo pelo qual é salutar considerar o apontamento para melhor esclarecer a essa assessoria jurídica quanto a regularidade da locação, a qual prima pela legalidade dos atos administrativos, assim como pela continuidade do serviço público pelo caráter essencial, que consubstancia nessa condição o princípio da Supremacia do Interesse Público, quando do atendimento satisfatório aos munícipes.

Para tanto, cotejamos os seguintes entendimentos de nossos Tribunais:

"Em ação popular, que o contrato de locação celebrado por prefeitura municipal de Santos revelava valor adequado e justificado nos autos, não se caracterizando superfaturamento. Entendeu correta a dispensa de licitação quando a locação de imóvel se destine às finalidades essenciais da Administração, condicionadas às necessidades de instalação e locação. TJ/SP. Embargos Infringentes nº17.854, 7 Câmara de Direito Público "

Por fim, quanto ao procedimento propriamente dito, cabe ressaltarmos, ainda, a necessidade da decisão de se processar a presente contratação direta, bem como as condições

contratuais, sejam ratificadas pela autoridade superior, publicando-se, após a celebração do contrato, na imprensa oficial (art. 26, caput, da Lei nº 8.666/93).

É de suma importância salientar que a dispensa de licitação, no presente caso, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Desta forma, as características do imóvel são relevantes, mas deve ser demonstrado, categoricamente, que a Administração não tem outra escolha. Assim, cabe à Autoridade Competente averiguar se existe ou não a possibilidade do interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, pois caso seja possível não poderá ser dispensado o procedimento licitatório.

Com a finalidade de cumprir esse requisito, a autoridade competente afirmou na justificativa apresentada para locação do imóvel que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.

A minuta contratual encaminhada para exame está confeccionada em 06 (seis) laudas, e contém 12 (doze) cláusulas, que são, respectivamente: Do objeto contratual; Da fundamentação legal; Dos encargos, obrigações e responsabilidades do locador; Das responsabilidades do locatário; Da vigência; Da rescisão; Das penalidades; Do valor e reajuste; Da dotação orçamentária; Das benfeitorias e conservação; Das alterações contratuais; Do foro, base legal e formalidades.

III - DA CONCLUSÃO

Pelo todo exposto, frisando-se que a análise é feita sob o 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 da locação, com base nas quais esta análise jurídica foi realizada e no pressuposto de ser impossível aguardar a realização de procedimento licitatório sem causar prejuízo à prestação dos serviços públicos envolvidos, opinamos pelo prosseguimento da contratação direta com a devida aplicação do permissivo de dispensabilidade contido no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93, que visa a celebração de contrato de locação entre a SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS/PA e o Sr. WALMIR DE SOUSA RODRIGUES.

Quanto à minuta do contrato, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie, inclusive com as previsões específicas da lei de inquilinato, cumprindo, portanto, as exigências do art. 55, da Lei nº 8.666/93.

Destarte, a presente análise, realizada em tese, restringe-se aos aspectos formais de contratação, sendo de responsabilidade da autoridade competente dar cumprimento ao disposto no art. 26, parágrafo único, I, II e III, da Lei nº 8.666/93.

É o Parecer, à consideração superior.

São Caetano de Odivelas – PA, 22 de junho de 2023.

FELIPE DE LIMA RODRIGUES GOMES
ASSESSORIA JURÍDICA – OAB/PA 21.47

