PARECER JURÍDICO

Interessada: Comissão de Licitação.
Ref.: Processo Licitatório nº 002/2023.
Assunto: Dispensa de Licitação Locação.

EMENTA: ADMINISTRATIVO, PROCEDIMENTO LICITATÓRIO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DISPENSA DE LICITAÇÃO, INCISO X, DO ART. 24, DA LEI FEDERAL 8.666/93. **Prosseguimento do feito. Possibilidade.**

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 recomendarprovidências, 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 se restringe **aos seus aspectos jurídicos**, excluídos, portanto, 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 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.

Rua Cristóvão Colombo, S/N – Centro – Ipixuna do Pará – Pará, CEP: 68637-000
E-mail: assejur@ipixunadopara.pa.gov.br

De outro lado, cabe esclarecer que, via de regra, não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos. Incumbe isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

Assim sendo, o ideal, para a melhor e completa instrução processual, é que sejam juntadas ou citadas as publicações dos atos de nomeação ou designação da autoridade e demais agentes administrativos, bem como, os Atos Normativos que estabelecem as respectivas competências, com o fim de que, em caso de futura auditoria, possa ser facilmente comprovado que quem praticoudeterminado ato tinha competência para tanto. Todavia, a ausência de tais documentos, por si, não representa, a nosso ver, óbice ao prosseguimento do procedimento.

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. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O prosseguimento do feito sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

DA CONSULTA:

Versam os presentes autos a respeito da solicitação, encaminhada pela presidente da Comissão Permanente de Licitação, mediante o qual submete à análise jurídica e considerações desta Assessoria Jurídica a minuta do contrato de dispensa de licitação **Nº 002/2023, LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE IPIXUNA DO PARÁ.**

Os autos foram instruídos com os seguintes documentos:

1) Solicitação da Secretaria Municipal de Saúde;
2) Termo de Referência;
3) Despacho da autoridade competente declarando a existência de recursos orçamentários.
4) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
5) Autorização da autoridade Competente para proceder a abertura do presente procedimento administrativo;

Rua Cristóvão Colombo, S/N – Centro – Ipixuna do Pará – Pará, CEP: 68637-000
E-mail: assejur@ipixunadopara.pa.gov.br

6) Portaria de nomeação da CPL – Comissão Permanente de Licitação;
7) Autuação e Manifestação da CPL;
8) Documentação referente ao imóvel;
9) Laudo Técnico de Avaliação de Locação de Imóvel;
10) Minuta do Contrato;
11) Despacho de encaminhamento à assessoria jurídica.

DAS CONSIDERAÇÕES:

Versam os presentes autos sobre a possibilidade de locação de imóvel, pertencente a **MARIA ELIVETE SOARES CAVALCANTE, pessoa física, portadora do RG nº 5855427 e CPF nº 212.053.962-68, imóvel este localizado na Tv. Magalhães Barata, nº 40, CEP: 68637-000, Ipixuna do Pará – PA; Estado do Pará**, para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Ipixuna do Pará.

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 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:

1) A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública;
2) Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel 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**

Rua Cristóvão Colombo, S/N – Centro – Ipixuna do Pará – Pará, CEP: 68637-000
E-mail: assejur@ipixunadopara.pa.gov.br

> **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 da Secretaria Municipal de Educação, em consonância com o termo de referência, constante nos autos.

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisição ou 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 delicitação para tais hipóteses, *in verbis:*

> **"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".**

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, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Ademais, 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

Rua Cristóvão Colombo, S/N – Centro – Ipixuna do Pará – Pará, CEP: 68637-000
E-mail: assejur@ipixunadopara.pa.gov.br

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.

Aliás, o silêncio da Lei a esse respeito já levou o **Tribunal de Contas da União** a manifestar-se, em caso isolado e em caráter excepcionalíssimo, pela regularidade de dispensa para aquisição de imóvel em construção, levando em conta, entre outros, o fato de que a Administração já tinha inclusive assumido a propriedade e tomado posse do bem imóvel adquirido (Decisão nº 589/1997-Plenário).

Portanto, os raros e incomuns casos já enfrentados pelo Tribunal de Contas evidenciam que a tese aqui defendida, no sentido de que, em se tratando de edificação, a Administração deve orientar-se para a escolha de um imóvel pronto e acabado, que possa atender plenamente as suas necessidades, é a melhor alternativa para resguardar o interesse público e alcançar o fim colimado pela norma, evitando,inclusive, riscos desnecessários na aplicação 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 aoatendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidadesde instalação ou localização condicionem a sua escola. É notório que não setrata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e hoje, como todas as finalidades precípuas da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese".**

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e ContratosAdministrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

> **"A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público sersatisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são**

Rua Cristóvão Colombo, S/N – Centro – Ipixuna do Pará – Pará, CEP: 68637-000
E-mail: assejur@ipixunadopara.pa.gov.br

relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição".

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinado Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: **a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse púbico específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.**

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, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pelo **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, juntado aos autos do procedimento em epígrafe.

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 pelo Ordenador de despesa. É obrigatório a publicação do Termo no Órgão de Imprensa Oficial, além da Justificativa que embase 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.

Rua Cristóvão Colombo, S/N – Centro – Ipixuna do Pará – Pará, CEP: 68637-000
E-mail: assejur@ipixunadopara.pa.gov.br

COMISSÃO DE LICI... Fls. 33

DA CONCLUSÃO

Diante do exposto e observado o valor a ser praticado na contratação que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, a Assessoria Jurídica do Município de Ipixuna do Pará, manifesta-se pela **POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**, para locação de imóvel, pertencente a **MARIA ELIVETE SOARES CAVALCANTE, pessoa física, portadora do RG nº 5855427 e CPF nº 212.053.962-68, imóvel este localizado na Tv. Magalhães Barata, nº 40, CEP: 68637-000, Ipixuna do Pará - PA; Estado do Pará**, para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Ipixuna do Pará., 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;
S. M. J.
Ipixuna do Pará, 4 de janeiro de 2023.

AUGUSTO CÉSAR DE SOUZA BORGES
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA 13650

Rua Cristóvão Colombo, S/N – Centro – Ipixuna do Pará – Pará, CEP: 68637-000
E-mail: assejur@ipixunadopara.pa.gov.br