



PARECER JURÍDICO

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 018/2018

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Educação

Assunto: Dispensa de licitação para locação de imóvel para atender necessidade da Administração Pública – Prédio para instalação e funcionamento da Escola Municipal Iracy Bezerra Duarte da Secretaria Municipal de Educação.

Base Legal: Inciso X do art. 24 da lei nº 8.666/93 c/c a Lei nº 8.245/91.

1. DA CONSULTA

Versa o presente expediente de solicitação de parecer jurídico no que tange ao procedimento de contratação direta, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações, para locação de imóvel com o fito de atender as necessidades da Escola Municipal Iracy Bezerra Duarte da Secretaria Municipal de Educação em atender suas demandas.

O imóvel objeto da locação é de propriedade da Sr.^a FRANCISCA DOS SANTOS TAVARES, Avenida Balbino Teixeira, nº 1123, Bairro Centro, CEP 68.725-000, Igarapé-Açu/PA, para funcionamento da Escola Municipal Iracy Bezerra Duarte da Secretaria Municipal de Educação, pelo período de 12 (doze) meses, com parcelas mensais de R\$ 1.286,00 (Um mil e duzentos e oitenta e seis reais).

Por meio da Secretaria de Obras foi realizado Laudo Técnico do imóvel, aferindo o bom estado de conservação, sendo adequada a utilização a que se destina a locação, ressaltando que o bem está localizado em área adequada às finalidades institucionais da Escola Municipal Iracy Bezerra Duarte da Secretaria Municipal de Educação, bem como apresenta preço compatível com a realidade mercadológica do município e região.



Em sua justificativa, a Secretaria Municipal de Educação, informa que não possui prédio próprio para funcionamento da Escola Municipal Iracy Bezerra Duarte, necessitando de local adequado para dar continuidade aos serviços prestados à população.

Após decisão da autoridade administrativa competente de autorizar a realização de despesa com a locação do imóvel, o setor de compras, licitação e contratos encaminhou os autos para análise jurídica, conforme dispõe o Parágrafo Único do Art. 38, da Lei nº. 8.666/93 que determina a necessidade de prévia análise da Assessoria Jurídica das minutas de editais, contratos, convênios ou instrumentos similares.

Assim, submete os autos à análises e requer parecer.

É o relatório.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

Para subsidiar a decisão administrativa de firmar o contrato de locação, passaremos as considerações sobre a possibilidade jurídica da matéria em exame, consignando que não se está avaliando a conveniência e oportunidade da escolha, pois não é função jurídica identificar a existência de imóveis apropriados para a instalação ou funcionamento de órgãos públicos.

Assim, a presente análise se restringe aos aspectos jurídicos, não levando em consideração outros aspectos administrativo ou econômico.

Por outro, não custa lembrar que o parecer jurídico, conforme orientação doutrinária é ato de natureza meramente opinativa, não vinculante, cabendo ao gestor avaliar e tomar a decisão que melhor lhe aprouver.

Feitas essas considerações, cumpre dizer que a regra para a Administração Pública contratar com particulares é a realização prévia de processo licitatório (inteligência do art. 37, inciso XXI da CF/88 e art. 2º da Lei nº 8.666/93).

Essa obrigatoriedade de licitar funda-se em dois aspectos basilares: o primeiro é de estabelecer um tratamento igualitário entre os interessados em contratar, como forma de realização do princípio da impessoalidade, da isonomia e da moralidade; e o segundo revela-se no propósito de alcançar a proposta que seja mais vantajosa para a Administração Pública.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPÉ-AÇU
Assessoria Jurídica

Todavia, existem certas situações em que o gestor público, embora podendo realizar o processo de licitação, poderá dispensar a realização do certame (discricionariedade), como são os casos previstos no art. 24 da Lei 8.666/93, hipóteses denominadas de licitação dispensável.

A dispensa de licitação é medida de exceção, que retira seu fundamento do mesmo dispositivo constitucional que obriga o procedimento prévio à contratação, qual seja, o art. 37, XXI, que estabelece a obrigatoriedade de contratação mediante processo de licitação pública “ressalvados os casos especificados na legislação”.

Na linha do que leciona a doutrina, significa dizer que, quando possível o certame, faculta-se a contratação direta com base no art. 24, X, da Lei 8.66/93. Que assim dispõe:

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;

Pelo exposto, verifica-se que o dispositivo prevê uma série de condições para que se possa fazer uso da escusa do dever de licitar, tais como “atendimento das finalidades precípuas”, “necessidade de instalação e localização que condicionem a sua escolha” e o “preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

No presente caso, a Administração apresentou informações necessárias quanto à necessidade da locação para o desempenho das atividades da Escola Municipal Iracy Bezerra Duarte da Secretaria Municipal de Educação, a qual não dispõe de prédio próprio, providenciou a avaliação prévia do imóvel comprovando a compatibilidade do preço a ser contratado com o valor praticado no mercado.

No que interessa ao caso sob análise, frequentemente, a Administração Pública necessita de locar prédios para diferentes usos, em função das necessidades de interesse público, muitas vezes cruciantes. Pois, nem sempre dispõem a administração, sobretudo Municipal, de recursos suficientes para comprar ou construir todos os prédios de que necessitam para o funcionamento de sua máquina administrativa, precisando, socorrer-se da locação de imóveis de particulares.



Mas nem sempre, é possível encontrar, disponíveis, prédios em condições verdadeiramente adequadas que possibilitem a realização de um processo de escolha por meio de uma licitação. Assim, configura-se, na prática, a existência de um só imóvel que se adapte aos requisitos desejáveis, e cujo proprietário consinta em locá-lo à Administração Pública, tal fato, termina por levar o gestor a optar pela dispensa de licitação, nos moldes previsto no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93.

Segundo ensinamento de Marçal Justen Filho, que em sua obra comentários a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, afirma:

“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição.”

Ademais, o art. 26, da Lei n.º 8.666/93, informa que as dispensas de licitação devem ser necessariamente justificadas, sendo que o procedimento deve ser instruído, no caso, com elementos que apontem a razão da escolha do imóvel a ser locado, indicação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública e uma justificativa de preço, que deverá ser compatível ao preço de mercado. Requisitos a nosso ver, devidamente adimplidos pela Administração no presente caso.

Quanto à minuta contratual, por sua vez, entende-se que contém as cláusulas obrigatórias e necessárias que o caso requer, conforme o que dispõe o art. 55 da Lei n.º 8.666/93, entretanto, cabem algumas recomendações e adaptações.

Nesse sentido, cumpre dizer que a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos, define os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis.

Assim, o Estado, ao celebrar esse tipo de contrato, deve prevalecer à vontade das partes e não as regras de direito público, pois, há de prevalecer a legislação civil aplicável às locações de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária.

Nesses casos, há certas peculiaridades que devem ser observadas, pois, o regime jurídico aplicável a esses contratos será predominantemente o de direito privado,



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPÉ-AÇU
Assessoria Jurídica

incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei nº 8.666/93 que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado (art. 62, § 3º, inc. I).

Essa condição afasta, desde logo, a submissão dos contratos de locação de imóvel nos quais a Administração seja locatária, à regra contida no art. 57, inc. II, da Lei nº 8.666/93, de acordo com o qual o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos é de 60 meses.

Para efeito de referência, ressaltamos que a Advocacia Geral de União tem um entendimento consolidado esposado na Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, que é no sentido de que os contratos de locação de imóveis celebrados pelo Poder Público, com base no artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93, não se submetem ao prazo máximo fixado no artigo 57, II, da mesma Lei. Assim, os contratos estão sujeitos às normas da chamada Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91).

A referida Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União é nesse sentido:

A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI Nº 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESSENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993.

Esse também é o entendimento do Tribunal de Contas da União desde o Acórdão nº 170/2005 – Plenário, no qual a Corte de Contas respondeu consulta informando que “os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei”.

Para o prazo de vigência dos contratos de locação, o art. 3º da Lei nº 8.245/91 estabelece que “o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Embora não estejam sujeitos a limites, os prazos iniciais dos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como inquilina devem ser fixados dentro dos parâmetros da razoabilidade, procurando obter a maior vantagem para a Administração.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPÉ-AÇU
Assessoria Jurídica

Em sendo assim, obedecidas as regras contidas na Lei Federal nº 8.666/93 e diante do interesse público devidamente justificado, essa Assessoria Jurídica manifesta-se pela adequação da modalidade de dispensa de licitação, podendo ser dado prosseguimento ao processo licitatório e seus atos subsequentes.

Este é o parecer, S.M.J.

Igarapé-Açu/PA, 28 dezembro de 2018.

Jefferson da Silva Soares
OAB/PA 25157.