



PARECER N.º 035/2015 - PGM, 21 de Agosto de 2015.

ORIGEM: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - SEMTRAS.

ASSUNTO: ANÁLISE DA DISPENSA Nº 003/2015 - SEMTRAS.

#### RELATÓRIO:

A Senhora responsável do setor de Licitação, encaminhou o MEMO. Nº 094/2015 - CPL - SEMTRAS, solicitando a análise e emissão de parecer esta Procuradoria Jurídica a emissão de parecer jurídico, referente a necessidade em locar imóvel para instalação da Casa dos Conselhos Municipais de Santarém, onde o referido imóvel é o único que apresenta localização, dimensão e edificação para funcionamento do programa, visando atender as necessidades desta Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social, instruído com os seguintes documentos: autorização, termo de autuação elaborado pela ordenadora de despesas da locação do imóvel, demonstrativo de reserva orçamentária, justificativa da dispensa de licitação contendo a situação objeto do contrato, razão da escolha, preço e justificativa, e fundamentação, laudo de engenharia e avaliação do imóvel, minuta do contrato de locação e documentos diversos.

#### DAS CONSIDERAÇÕES

#### **DA DISPENSA DE LICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL A LUZ DA LEI Nº 8.666/1993**

Na locação de imóveis, nas condições estabelecidas no inciso X, do Art. 24, da Lei nº8.666/93, com redação dada pela Lei nº8.883/94, é dispensada a licitação pela inexistência da viabilidade de competição. O imóvel selecionado pela Administração, muitas vezes, não encontra similar quanto à localização, dimensão, destinação e edificação. **DERIVA DAÍ A DISPENSA DO PROCEDIMENTO DE LICITAÇÃO.**

Contudo, para que fique evidenciada a dispensa deverá a Administração comprovar efetivamente a necessidade do imóvel, a adequação do mesmo aos fins a que se destina e a compatibilidade do preço, onde no presente caso o valor do aluguel do imóvel, **objeto do presente, é de R\$3.150,00 (três mil, cento e cinquenta reais)**, pelo prazo de 16 (dezesseis) meses, atendendo ao preço praticado no mercado.



A locação de imóvel, pela possibilidade evidente de necessidade de licitação, em alguns casos, enquadra-se no rol dos casos de dispensa, não se constituindo, em caso de inexigibilidade.

A Lei das Licitações permite ao administrador alugar qualquer imóvel diretamente do proprietário, sem licitação, contudo, torna-se necessário ficar provado que o imóvel é o mais adequado ao fim pretendido e que o preço seja de mercado.

Justifica-se a dispensa de licitação por não ser a contratação norteadada pelo critério da vantagem econômica.

A dispensa ocorre quando se verificam situações onde a licitação, embora possível em face da viabilidade de competição, não se justifica, em presença do interesse público. Em qualquer caso há necessidade de justificação através de parecer jurídico, com comunicação à autoridade superior.

Os casos de **dispensa de licitação** vêm elencados no **artigo 24, do Estatuto das Licitações**, sendo o presente aplicável ao que determina o citado artigo.

A exigência de licitação prévia é regra geral para as contratações da Administração, contudo, existem casos em que a licitação não atenderia ao interesse público.

O legislador, ao definir os casos de dispensa de licitação, levou em consideração, de forma objetiva, a relação econômica custo/benefício, observando, de um lado, o custo econômico e o custo temporal da licitação para a Administração e, de outro, a destinação da contratação. A utilização do procedimento de dispensa de licitação, todavia, requer ao Administrador uma certa dose de cautela, observando principalmente **os princípios da moralidade e da eficiência, tendo em vista sempre o interesse público.**

Em todos os casos de contratação direta a Administração, justificando o ato, deverá formalizar o processo de dispensa, tudo em conformidade com o artigo 26, da Lei nº8.666/93.

O Processo de dispensa deverá ser instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I- Caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;

II- Razão da escolha do fornecedor;

**III-Justificativa de preço;**



IV- Documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.

No caso em comento, o imóvel acima referendado é destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, qual seja o funcionamento **da Casa dos Conselhos Municipais de Santarém onde a responsabilidade pela manutenção é desta Secretaria - SEMTRAS, cujas necessidades de instalação e localização foram o fator relevante para sua escolha**, assim como o preço é compatível com o valor de mercado, segundo a avaliação prévia emitida pelo profissional competente de engenharia.

Vejamos o que dispõe o Art. 24 da Lei nº8.666/1993.

**Art. 24. É dispensável a licitação:**

**X- para a compra ou locação do 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.** (grifo nosso).

#### **DA ANÁLISE DO PEDIDO**

O presente parecer tem como escopo analisar a legalidade da contratação de locação do imóvel localizado na Travessa Sete de Setembro, nº 692, Bairro Centro, neste Município, de propriedade da Sra. Vilani Azevedo Carneiro, à luz da Lei 8.666/93, cuja destinação é o funcionamento da Casa dos Conselhos Municipais de Santarém, com dispensa de licitação.

Segundo determina o art. 24 da lei 8.666/93, a dispensa de licitação deverá observar os seguintes requisitos: a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípua da administração pública; b) que haja avaliação prévia e c) que o preço seja compatível com o valor do mercado. Portanto, a dispensa de licitação só será permitida se ficar comprovado que determinado imóvel satisfaz o interesse público, se suas características, tais como localização, destinação, dimensão e edificação são relevantes e determinantes para o caso em questão, e ainda, que não há outros imóveis com as mesmas características que também poderiam ser objeto de contratação.

É evidente que o processo de dispensa de licitação não exige o cumprimento de etapas formais imprescindíveis num processo de licitação, entretanto deve obediência aos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade administrativa impostos à Administração Pública.

Portanto, o processo deve ser muito bem instruído e, além dos documentos de habilitação e regularidade fiscal do contratado - LOCADOR - deverá comprovar nos autos a propriedade do imóvel, e as condições de habilitação, notadamente quanto a regularidade fiscal. Demais disso, deve ser publicado no Diário Oficial do Município o termo de ratificação de dispensa, no



prazo legal, como condição de eficácia do ato. O extrato do contrato de locação também deverá ser publicado para fins de vigência do contrato.

Compulsando os autos do procedimento administrativo, vislumbra-se não constar os documentos referente a pesquisa de mercado sobre o valor do imóvel. Consta nos autos o Relatório de Vistoria do Imóvel emitido pelo Senhor Engenheiro Civil, conforme faz prova a cópia do relatório de vistoria de imóvel.

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Pelo Exposto, esta Procuradora considerando as recomendações acima indicadas, recomenda a **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, para locação do imóvel localizado na Travessa Sete de Setembro, nº 692, Bairro Centro, neste Município de propriedade da Sra. Vilani Azevedo Carneiro, para atender ao fim pretendido, cuja destinação é a instalação e funcionamento da Casa dos Conselhos Municipais de Santarém, justificando-se A DISPENSA DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO **com amparo legal no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993**, ante o imóvel selecionado pela SEMTRAS, onde o imóvel acima mencionado, possui todas as características necessárias quanto à localização, dimensão, destinação, edificação, e ainda o valor do aluguel. Devendo o setor competente tomar as medidas legais cabíveis mencionadas no presente parecer.

S.M.J., é o parecer que levamos a apreciação superior.

Santarém (PA), 21 de Agosto de 2015.

**Christielle Regina Rodrigues Gomes**  
**Procuradora Jurídica do Município**  
**OAB/PA Nº 14.216**  
**Portaria nº 066/2014.**