

PARECER JURÍDICO
DISPENSA DE LICITAÇÃO nº 037/2021
INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DO AJURU.

Dispensa de Licitação. Locação imóvel destinado ao funcionamento das Secretarias Municipais de Obras e de Transporte, localizada na Rua Marechal Rondon, s/n, no Bairro da Matinha, para atender as necessidades do Município de Limoeiro do Ajuru-Pará. Análise Jurídico-Formal. Possibilidade. Minuta de Contrato. Exigências Legais Observadas. Regularidade.

1. RELATÓRIO.

01. Trata o presente expediente de solicitação de análise jurídica acerca do procedimento de contratação direta, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações, para a locação de imóvel que atenda às necessidades da Secretarias Municipais de Obras e Transporte, localizado na Rua Marechal Rondon, s/n, para atender as necessidades do Município de Limoeiro do Ajuru Pará.

02. Segundo verifica-se da busca feita pela Secretárias Municipais de Obras e Transportes, desta municipalidade, a locação do imóvel de propriedade da Sra. ZELI ALFAIA PINHEIRO, localizado Rua Marechal Rondon, s/n, Bairro Cuba, CEP 68415-000, nesta cidade de Limoeiro do Ajuru-PA, mostrou-se a mais adequada para a finalidade almejada.

03. O período de locação seria de 06 (seis) meses, 01 de julho de 2021 a 31 de dezembro de 2021, sendo proposto o valor de R\$ 1.992,95 (mil novecentos e noventa e dois reais e noventa e cinco centavos) mensais de aluguel, valor este que teve como arrimo avaliação feita por engenheiro da municipalidade.

04. Foi realizada vistoria no imóvel quanto da avaliação, a qual constatou que o imóvel em questão está em boas condições de uso, sendo adequado a utilização a que se destina com a locação.

05. Estes são os fatos. Passemos a análise jurídica que o caso requer.

1. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS DO PARECER.

06. A licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o art. 37. Inciso XXI, Constituição Federal, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável e inexigível.

07. Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública, mostra-se configurada a exceção legal no art. 24, da lei nº 8.666/93, mais especificamente em seu inciso X.

08. Segundo a Lei Federal no 8.666/93, em hipóteses tais, a Administração Pública pode realizar a contratação direta das referidas aquisições, mediante contratação direta, dada a emergencialidade do caso, conforme artigo 24, inciso X. Vejamos:

Lei 8.666/93.

Art. 24 – É dispensável a licitação:

.....

X – para 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.

09. Consoante se verifica do dispositivo legal acima, 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. Contudo, para amparar esta hipótese de dispensa de licitação, é imperativa a satisfação dos seguintes requisitos: a) destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração; b) necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha; c) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia.

10. A administração providenciou a avaliação prévia do imóvel comprovando a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado. 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.

11. Para Diógenes Gasparini¹, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torna-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 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. (...)

12. Cumpre salientar que, embora dispensável a licitação, os requisitos exigidos no art. 26 da Lei nº 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.

13. Assim, verifico a regularidade do procedimento em relação à escolha e à justificativa do preço.

14. No tocante à minuta de contrato apresentada, entendo que a mesma atende às exigências previstas nos artigos 54 e 55, da Lei nº 8.666/93.

2. CONCLUSÃO.

15. ANTE O EXPOSTO, o processo atende as exigências contidas na Lei Federal nº 8.666/93, tanto no que tange à razão da escolha e justificativa de preços, como na minuta de Contrato Administrativo, o que permite a esta Assessoria Jurídica manifestar-se pela regularidade, sendo favorável à continuidade do processo que visa à locação de imóvel.

16. Ademais, sugiro que para a locação do imóvel esteja presente nos autos os seguintes documentos, com exceção ou não da escritura pública do imóvel ou registro do imóvel, ante a justificativa apresentada pelo Ordenador de Despesas de inexistência das mesmas: CPF e RG (cópias autenticadas); comprovantes de endereços do locador,

¹ GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo, 8ª Ed. Ver. E atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

diferente do endereço do imóvel que se almeja locar, bem como dados bancários do Locador.

17. Recomento ainda que, no caso de ausência de qualquer um dos documentos relativo a imóveis, seja emitida declaração do Secretário solicitante ou do Presidente da Comissão Permanente de Licitação autorizando a locação do imóvel.

É o Parecer, *s.m.j.*

Limoeiro do Ajuru (PA), 24 de junho de 2021.

AMANDA LIMA FIGUEIREDO
ASSESSORA JURÍDICA DA PMLA
OAB/PA 11751