PARECER Nº 221/2015- SEHAB/PMB
Proc. n.º 525/2015 - SEHAB.

Parte interessada: GABS/SEHAB.

Assunto: Locação do imóvel vinculado como sede administrativa da Secretaria Municipal de Habitação-SEHAB/PMB.

Senhor Secretário,

Versam os autos presentes autos, sobre a possibilidade de se firmar contrato de locação de um imóvel situado nesta cidade de Belém, Estado do Pará, situado na Avenida Júlio Cesar, n° 1026-A, Bairro Val de Cans, cep: 66.617-420, pelo período de 12 (doze) meses, por meio da fundamentação no Artigo 24, inciso X, 54, Artigo 54, parágrafo 2º e Artigo 62, parágrafo 3º, inciso I, todos da Lei Federal n° 8.666/93 e reger-se-á pelas normas estabelecidas na Lei n° 8.245/91.

EIS O RELATÓRIO.

Tendo sido feita pesquisa imobiliária no mercado desta municipalidade, encontrou-se um imóvel com as condições adequadas às necessidades da Secretaria municipal de Habitação- SEHAB.

A escolha do imóvel se deu em virtude de sua localização e estrutura física para atender as necessidades especificas cumuladas de instalação inclusive de internet via rádio, espaço físico com dimensões mais adequadas, proximidade com vários órgãos públicos e estrutura física que atendeu às necessidades da Secretaria Municipal de Habitação de Belém.

O NUSP, sendo citado, manifestou-se expressamente informando a dotação orçamentária para a provável contratação.

DISPENSA DE LICITAÇÃO

Concernente ao princípio da obrigatoriedade da licitação impõe que todos os destinatários do Estatuto de Licitações façam realizar antes de contratarem obras e serviços. Não obstante, referida lei não poderiam ser omissa no que tange a ressalvar algumas hipóteses que, pela sua particularidade, não se compatibilizam com o rito e a demora do processo licitatório. A ressalva à obrigatoriedade, diga-se de passagem, já é admitida na própria Constituição Federal de 1988, a teor do que estabelece o Art. 37, inciso XXI, regulamentando o dispositivo, coube ao legislador a incumbência de delinear tais hipóteses especificas o que fez no Art. 24, inciso VIII, da Lei 8.666/93.

É importante destacar que o Art. 37, XXI, da Constituição Federal, estabelece:

"Art. 37. A administração publica direta e indireta, de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e doa Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, ao seguinte:

...

XXI – ressalvados os casos específicos 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 clausulas que estabelecem obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica dispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações."

Isto posto, a Carta Magna, possibilita compras e prestações de serviços, isentos de licitação.

Sem qualquer dívida, o Estatuto de Licitações permite como ressalvas à obrigação de licitar, a contratação direta através dos processos de dispensa e inexigibilidade de licitação, desde que preenchidos os requisitos previstos na lei.

Assim, o administrador, mesmo nos casos de dispensa, poderá realizar licitação, se entender mais conveniente para a Administração. Não há obrigatoriedade de não licitar, mas faculdade de não fazê-lo.

Destarte, a dispensa caracteriza-se pela circunstância de que, em tese, poderia a licitação ser realizada, mas que pela particularidade do caso, decidiu o legislador, não torná-la obrigatória, além do que, nos casos relacionados pela legislação, há a discricionariedade da Administração na escolha da dispensa ou não do certame, devendo sempre levar em conta o interesse público.

A dispensa de licitação é a possibilidade de celebração direta de contrato entre a Administração Pública e o particular, nos casos estabelecidos no Art. 24, da lei 8.666/93.

O regramento licitatório estabelece em seu Art. 24, inciso X, 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 com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Redação dada pela Lei nº 8.83, de 1994).

De acordo com o referido inciso, a Lei estabelece que seja dispensável a licitação em razão do valor do objeto a ser contratado. O custo do procedimento para assegurar os valores jurídicos que determinam a licitação devem ser coordenados com os demais princípios do Direito, inclusive **o princípio constitucional da economicidade que deve nortear os atos administrativos.**

Ademais, o reduzido valor do objeto a ser contratado colocaria em conflito o princípio da licitação e o da economicidade, ensejando um gasto superior à vantagem direta aferível pela Administração, decidindo o gestor, à vista do interesse público, pela prevalência do segundo.

Destaca-se também os artigos 54, § 2º e 62, § 3º da lei 8.666/93:

> **"Art. 54 Os contratos administrativos de que trata esta Lei regulam-se pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado. § 2° Os contratos decorrentes de dispensa ou de inexigibilidade de licitação devem atender aos termos do ato que os autorizou e da respectiva proposta.**
>
> **"Art. 62 0 instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.**
>
> **§ 3° Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:**
>
> **I — aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado**

DA LOCAÇÃO ENTRE PARTICULARES E A ADMINISTRAÇÃO

A lei do inquilinato, a qual é voltada para locações entre particulares é simplificada e faculta negociações diretas entre as partes, o que simplifica os contratos no seguimento privado e facilita a concorrência.

A escolha do referido imóvel se deu de sua localização e estrutura física para atender às necessidades especificas cumuladas de instalação, inclusive de internet via rádio, e localização do serviço público a que se destina, localização centralizada,

proximidade com vários órgãos públicos, e estrutura física que atendeu às necessidades desta Secretaria.

Maria Sylvia Zanella Di Pitro, afirma que:

" Contrato Administração é reservado para designar tão-somente os ajustes que a Administração, nessa qualidade, celebra com pessoas físicas ou jurídicas, públicas ou privadas, para a consecução de fins públicos, segundo regime jurídico de direito público". (Direito Administrativo, Ed. Atlas, pag. 207).

DA CONCLUSÃO

Versam os presentes autos, sobre a locação do imóvel para a sede da SEHAB, conforme Processo nº 525/2015-SEHAB/PMB.

Assim sendo, face essas razões e o que mais consta nos autos, opinamos favoravelmente pela Dispensa de Licitação, com fulcro no Art. 24, inciso X, e artigo 54, parágrafo 2° e Artigo 62, parágrafo 3°, inciso I da Lei nº 8.666/93.

Salvo melhor juízo, este é o nosso Parecer.

Belém-Pa, 15 de julho de 2015.

JOSÉ ROBERTO CHARONE JÚNIOR
Chefe do Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos
SEHAB/PMB