



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE BREU BRANCO
PROCURADORIA JURÍDICA



PARECER Nº 037/2022-PROJUR

Ref.: DL-CPL-001/2022-FME.

Processo nº: 2022.0110/SEMED.

Interessada: Secretária Municipal de Educação.

ASSUNTO: DISPENSA DE LICITAÇÃO – LOCAÇÃO IMÓVEL.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO EXCLUSIVO DE HABITAÇÃO AOS PROFESSORES DO SISTEMA DE ORGANIZAÇÃO MODULAR DE ENSINO DA SECRETARIA ESTADUAL DE EDUCAÇÃO – SOME. POSSIBILIDADE. ART. 24, X, DA LEI N. 8.666/93.

CONSULTA

Consulta-nos o Sra. Secretária de Educação para parecer jurídico prévio acerca do procedimento de dispensa de licitação com vistas à locação de imóvel urbano, para fins de funcionamento exclusivo de habitação aos professores do Sistema de Organização Modular de Ensino da Secretaria Estadual de Educação – SOME.

1

PARECER

Por força de dispositivos constitucionais (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucionais (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente denominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos arts. 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica. Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:

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 prévia; Grifou-se.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE BREU BRANCO
PROCURADORIA JURÍDICA



Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

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 à utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação... (grifamos).

Portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para a habitação de professores que irão ministrar aulas presenciais a clientela escolar do Ensino Médio da Vila Roça Comprida, passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

Segundo novamente Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: **a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (do aluguel) com os parâmetros de mercado. Grifou-se.**

2

Noutro giro, vislumbramos no processo: JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO, RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Breu Branco, qual seja, o funcionamento exclusivo de habitação aos professores do SOME, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Bem como, se verifica a existência de atestado de funcionamento de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, assinado pelas responsáveis Técnicas, estando assim, presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local.

Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível.

Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira.

Assim, caberia à Administração, além de diligenciar a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

Assim, os citados requisitos à dispensa de licitação, restam satisfeitos no presente



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE BREU BRANCO
PROCURADORIA JURÍDICA



caso concreto de locação de imóvel para funcionamento exclusivo de habitação aos professores do Sistema de Organização Modular de Ensino da Secretaria Estadual de Educação – SOME.

O interesse público está demonstrado, bem como há necessidade de continuidade do serviço público.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria Jurídica manifesta-se pela **POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**, para a locação de um imóvel localizado na Travessa Maranhense, Rua Olho d'água, Vila Roça Comprida, Zona Rural, neste município, para o funcionamento exclusivo de habitação aos professores do Sistema de Organização Modular de Ensino da Secretaria Estadual de Educação – SOME, com fundamento no inciso IV, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93, assim como nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

É o parecer, s.m.j.

Breu Branco/PA, 20 de janeiro de 2022.

GABRIELA BONATTO BOARETTO

Procuradora Setorial Municipal

Port. nº 460/2021

OAB/PA nº 30.196