PARECER JURÍDICO /2016-CJ/PMJ

Referente ao Processo N.º 58/2016.
Requerente: Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto.
Assunto: Locação de imóveis - dispensa de Licitação.
Base Legal: Lei Nº 8.666/93.

1. Consulta:

Trata-se de análise solicitada pela **Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto,** sobre os requisitos necessários à **dispensa de licitação para locação de imóveis**, com a finalidade de atender as necessidades da Administração Pública Municipal de Jacareacanga.

2. Situação de Fato:

Através do Memorando nº 007/2016-SEMECD, de 06 de Janeiro de 2016, a Secretária Municipal de Educação e Finanças solicita providências com vistas à formalizar **contratação de locação de imóvel para funcionamento da Sede Administrativa da Secretaria de Educação, Cultura e Desporto.**

Veio descriminado o imóvel sito a Av. Brigadeiro Haroldo Coimbra Veloso n° 08 Bairro : Centro, CEP: 68195-000, Cidade de Jacareacanga, no valor de **R$** 5.100,00 (Cinco mil e cem reais) mensais, de propriedade do Sr. Cleiton Verissimo Gonzaga (veio em anexo cópia dos documentos pessoais e cópia do comprovante de residência do locatário).

Juntou-se aos autos PBS nº 001/2016-SEMECD de 05/01/2016 no qual contam: dotação orçamentária pra arcar com as despesas; justificativa da despesa; autorização do Gestor responsável; bem como a Diretoria de Contabilidade atestou-se a existência de saldo orçamentário suficiente a arcar com as despesas supracitadas.

Consta ainda Laudo Técnico expedido pelo Serviço de Engenharia da Prefeitura de avaliação do valor da locação.

Passa está Consultoria Jurídica a manifestar-se quanto à legalidade na contratação direta do imóvel especificado.

3. Fundamentação Legal:

A matéria é disciplinada pela Lei nº 8.666/93 que fixa as regras aplicáveis às licitações e contratos públicos, pela qual via de regra todas as despesas públicas devem possuir fornecedores e/ou prestadores selecionados por meio de processo licitatório adequado.

Contudo, existem exceções, fixadas na mesma lei, são hipóteses de contratações realizadas sem licitação. Dentre outras a fixada no art. 24, X, vejamos:

> "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**;(Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)
> ....."

Por força deste dispositivo legal a locação de imóvel pode ser contratada por meio de dispensa de licitação, no mesmo sentido é lição do Mestre Marçal Justen Filho, em sua obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221, que:

> **"A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público.**
> **A dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, resulta da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha."**

Indo mais além o dispositivo legal estabelece requisitos a serem certificados nos autos de processos de contratação de locação de imóvel por dispensa licitação. Nesse sentido recorre-se novamente as lições de Marçal Justen Filho, em sua obra já citada, pág. 240, os requisitos são:

a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;

b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico;

c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Jorge Ulisses Jacoby Fernandes (Contratação direta sem licitação, 5a ed., Ed. Brasília Jurídica, pgs. 388 a 395) também comenta tal necessidade elencando como requisitos para a dispensa de licitação nestes casos: a

necessidade de instalação e localização condicionando a escolha, atendimento das **finalidades** precípuas da Administração, **avaliação prévia e compatibilidade de preços.**

Por fim, **é necessário acostar nos autos um laudo de avaliação prévia assinado por engenheiro** vinculado a prefeitura para atestar a compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Tudo presente nos autos: primeiro porque o Memorando nº 007/2016 SEMECD e o PBS nº 001/2016-SEMECD de 05/01/2016, deixam objetivo a finalidade e a destinação do imóvel, que tem como objetivo o funcionamento da Sede Administrativa da Secretaria Municipal de Educação Cultura e Desporto; segundo o laudo da engenharia juntado aos autos atestam a adequação do imóvel ao atendimento do interesse público e a avaliação do preço da locação.

Atendendo os requisitos apontados a contratação pode ser realizada considerando que há previsão legal e que a Administração Pública possui discricionariedade para decidir se dispensa ou não a licitação em razão das situações que se apresentam no caso concreto.

4. Conclusão:

Pelo exposto esta CJ/PMM manifesta-se pela **legalidade** na contratação direta por dispensa de licitação para locação do imóvel ora solicitada com fundamento no **art. 24, X, da Lei nº 8.666/93**, desde que sejam atendidos os requisitos acima elencados.

É o parecer.

S.M.J.

CLEBE RODRIGUES ALVES
Assinado de forma digital por CLEBE RODRIGUES ALVES
Dados: 2016.01.05 09:36:53 -02'00'

Jacareacanga, 05 de Janeiro de 2016.

Clebe Rodrigues Alves
Advogado OAB/PA Nº 12.197