



**DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 7/2018-20.02.001**

**PARECER JURÍDICO**



**PARECER N° 053/2018**

**INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Bragança**

**ASSUNTO: Locação de Imóvel**

**Excelentíssimo Senhor Prefeito**

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 justifica-se da necessidade da Secretaria Municipal de Saúde em atender suas demandas com a locação do imóvel de propriedade da Sra. SUENE DO SOCORRO PEREIRA DE FREITAS, localizado na Passagem Nossa Senhora de Nazaré, 22 - Bairro: Taíra, CEP 68.600-000, Município de Bragança-PA, para funcionamento da Unidade de Saúde da Família do Taíra, pelo período de 01 de março de 2018 à 31 de dezembro de 2018, pelo valor de R\$ 1.200,00 (Mil e Duzentos Reais) por mês.

O Ilm°. Sr. Prefeito Municipal informou que necessita do imóvel indicado por ser de fácil acesso aos interessados no atendimento, com instalações físicas adequadas com as finalidades exigidas para servir como Unidade de Saúde da Família do Taíra e com preço mensal dentro da média local. Sendo assim, autorizou a dispensa de licitação e, em seguida, foi verificada a previsão orçamentária.



Foi realizada a avaliação técnica do imóvel (anexo ao processo) pelo arquiteto e urbanista Joaquim de Lima Nunes Neto - CAU nº 74354-8, lotado na Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação, o qual constatou que o imóvel em questão está em boas condições de uso, sendo adequado a utilização a que se destina com a locação. O parecer técnico informa ainda que o imóvel possui localização privilegiada, na área do município, sendo de fácil acesso.



Com relação à base estrutural, esclarece ainda que o imóvel está apto a receber adaptações, se assim for interesse da Administração. Ademais, demonstrou a adequação da instalação do imóvel e afirmou que o valor solicitado para a locação está dentro do valor de mercado, bem como reconheceu que no momento existem dificuldades para negociação de grande porte devido a retração do mercado, razão pela qual o imóvel solicitado é adequado para a referida Secretaria.

**Relatado o pleito, emite-se o parecer:**

A licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o art. 37. Inciso XXI, Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável e inexigível.

Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública em suma, se resta configurada algumas situações legais previstas no art. 24, da lei nº 8.666/93; mais especificamente, em seu inciso X.

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 do referido diploma in verbis:

Art. 24 - É dispensável a licitação:

"Inciso 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".

Consoante se verifica no 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 precípuas da Administração; b) necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha; c) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia.

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.

Ademais, conforme lembra Marçal Justen Filho<sup>1</sup>. é necessário constar no processo os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também





comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra forma. Para Diógenes Gasparini, 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<sup>2</sup>:



[...] 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.

---

<sup>1</sup>JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 8ª Ed. São Paulo: Dialética. 2001.

<sup>2</sup>GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo, 8ª Ed. Ver. E atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

Entretanto, cumpre salientar que, embora dispensável a licitação, os requisitos exigidos no art. 26 da lei n. 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.

Consoante está orientação emanada do TCIU Instrua os processos de contratação direta segundo os procedimentos estabelecidos no artigo 26, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993, de modo que sejam devidamente formalizados os elementos requeridos pelos incisos I a III desse dispositivo por meio de expedientes específicos e devidamente destacados no processo, caracterizando a motivação do administrador para a prática dos atos e juntando-se justificativa de preços que demonstre, item a item, a adequação dos preços àqueles praticados no mercado local, assim como parecer jurídico conclusivo que opine inclusive sobre a adequação dos preços unitários propostos pela entidade setecionada.3

Desta forma, verifico a regularidade do procedimento em relação à justificativa do preço, em virtude do laudo técnico, conforme constam nos autos do processo de dispensa.

Isto posto, manifesto-me da seguinte forma:

Favorável à Dispensa de Licitação com base no art. 24, inciso X, lei nº 8.666/93, haja vista necessidade do imóvel para o atendimento das finalidades precípua da Secretaria de Saúde, desde que haja o cumprimento das formalidades no artigo 26 da lei, exigindo-se toda a documentação pertinente ao caso.

Ademais, para a locação do imóvel, estão presentes nos autos os seguintes documentos: Laudo de avaliação do imóvel;





RG; comprovante de inscrição do CPF; comprovante de endereço residencial; certidão positiva com efeito negativo expedido pela Prefeitura Municipal de Bragança e declaração de propriedade do imóvel. Recomendo ainda que, no caso de ausência de qualquer um dos documentos relativos a imóveis, seja emitido uma declaração do Secretário solicitante ou da Presidente da Comissão Permanente de Licitação autorizando a locação do imóvel.



**Da Minuta do Contrato:**

A regulamentação dos contratos administrativos encontra-se prevista no artigo 54 e seguintes da Lei n.º 8.666/93, tendo o art. 55, da referida norma, previsto quais são as cláusulas que necessariamente deverão estar consignadas nos chamados contratos administrativos, sendo as seguintes:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;

V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;



VII - Os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;

VIII - os casos de rescisão;

IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;

X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;

XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;

XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

§ 1º (VETADO).

§ 2º Nos contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aquelas domiciliadas no estrangeiro, deverá constar necessariamente cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, salvo o disposto no § 6º do art. 32 desta Lei."

Na minuta do contrato em epígrafe, se fazem presentes todas as cláusulas exigidas pela legislação.

**CONCLUSÃO:**

Ante o exposto, obedecidas as demais regras contidas na Lei Federal nº 8.666/1993, entende-se que poderá adotar a modalidade de dispensa de licitação, podendo ser dado prosseguimento ao processo licitatório e seus posteriores atos.





Ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, e com o inarredável respeito ao entendimento diverso, este é o entendimento, S.M.J

Bragança (PA), 22 de fevereiro de 2018.



**AMARILDO DA SILVA LEITE**

Procurador Geral do Município de Bragança