

PARECER JURÍDICO Nº. 022/2022
Município de Cametá/PA
Comissão Permanente de Licitação
Assunto: Aluguel terreno

**EMENTA: CONSULTA – Análise
Jurídica- Dispensa de Licitação -
Possibilidade.**

Trata-se de consulta formulada pela Comissão Permanente de Licitação do Município de Cametá, tendo como objeto a locação de área para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Transportes, Terras e Obras-SETTOB, do Município de Cametá-PA.

Para a presente contratação a Administração Pública optou pela realização de dispensa de licitação.

É o breve relato.

Da Fundamentação

Inicialmente, quanto à questão formal e procedimental, verifico que o presente procedimento licitatório encontra-se devidamente autuado e numerado há requisição e justificativa acerca da necessidade do objeto a ser contratado, bem assim autorização da autoridade competente permitindo o início do processo de contratação, declaração do responsável pelo Setor de Contabilidade atestando a existência de dotação orçamentária específica para cobertura e realização da despesa, com indicação das respectivas rubricas.

Versam os presentes autos sobre possibilidade de locação de imóvel urbano, pertencente a José Antônio Damasceno, pelo período 12 (doze) meses para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Transportes, Terras e Obras.

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, conforme lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

- A **justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;**

- **Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.**

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):

“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades da Secretaria Municipal de Transportes, Terras e Obras de Cametá-PA.

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisição ou locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, *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 compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
- c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido. Todavia, convém esclarecer que o simples fato do legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou locação (imóvel pronto e acabado, em construção, ou ainda na planta, que é o caso em análise), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir à Administração a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel, ainda que em fase de pré-lançamento.

Vale destacar os ensinamentos do magistério do Professor Diogenes Gasparini, no livro Direito Administrativo, 10 Edição, pa. 476:

“O inciso X do art. 24 do Estatuto federal Licitatório prevê a dispensabilidade de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escola. É notório que não se trata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e hoje, como todas as finalidades precípuas da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa”.

In casus, estão atendidos todos os requisitos para a adoção da presente dispensa de licitação, nos moldes pretendidos pela Administração Pública.

Ademais, verifico que a minuta do contrato preenche os requisitos legais.

Nesta toada, entendemos que os contratos administrativos são regidos, na legislação pária, pela Lei 8.666/93, lei das licitações públicas, tratando-

se de contrato administrativo, o seu objeto, como define MARIA HELENA DINIZ, “é o bem público, o serviço público, a utilidade pública ou o interesse público”, porque um dos sujeitos da relação é a Administração Pública. O Objeto será sempre um bem ou serviço público, devendo estar presente, de forma determinante, o interesse público.

Os contratos regulados pelo Estatuto das Licitações devem estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definem os direitos, obrigações e responsabilidades das partes, em conformidade com os termos da licitação e da proposta a que se vinculam.

A regra, no que pertence à execução de contratos administrativos, é a mesma que preside todos os ajustes privados, exigindo o seu exato e fiel cumprimento segundo as cláusulas afetas.

No caso vertente, a minuta do contrato preenche todos os requisitos para a formalização do ajuste final do presente certame, suas cláusulas contemplam os requisitos do art. 55 e seguintes da Lei 8.666/93.

Sobre a dispensa de licitação ora adotada, opino por sua legalidade, tendo em vista o atendimento aos requisitos previsto no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, bem assim a justificativa contida nos autos.

Portanto, uma vez que a minuta do contrato administrativo, bem assim os respectivos anexos observam os requisitos descritos em lei, os mesmos estão aprovados por esta Procuradoria Jurídica, nos termos do parágrafo único do art. 38 da Lei nº 8.666/93.

Assim, pautando-me nas informações e documentos trazidos aos autos **OPINO pela REGULARIDADE do procedimento**, desde que cumpridos e observados, ainda, os demais requisitos previstos acima, bem assim na Lei nº 8.666/93, garantindo-se ampla publicidade a todo o procedimento.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Cametá, 14 de janeiro de 2021.

ALTINO CRUZ E SILVA
PROCURADOR MUNICIPAL
OAB/PA nº. 17.057