PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 336/2022-PMB/SEMAD
DISPENSA DA LICITAÇÃO Nº: 24/2022- DL/PMB/CPL
ASSUNTO: Contratação de pessoa física para locação do imóvel para o funcionamento do Almoxarifado/deposito da AGENCIA DISTRITAL DE MURININ.

PARECER JURÍDICO

1. RELATÓRIO.

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 atender as necessidades Secretaria Municipal de Administração - SEMAD, com a locação do imóvel de propriedade do Sr. Valmir Verbet Farias Baarbosa, localizado na Rua Martinho Monteiro, nº 12, Murinin, CEP: 68.797-000 na cidade de Benevides-PA, para funcionamento do Almoxarifado/deposito da Agencia Distrital de Murinin, pelo valor de R$ 3.163,54 (três mil, cento e sessenta e três reais e cinquenta e quatro centavos) mensais.

Foi realizada a parecer técnico do imóvel (anexo ao processo) pela engenheira civil Sra. Kimi Yano, CREA nº 20.454, a 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 referido parecer técnico informa, ainda, que o imóvel possui localização privilegiada, na área do município, sendo de fácil acesso.

É o relatório. Passo a opinar.

2. DA ANÁLISE JURÍDICA.

A licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o art. 37. Inciso XXI, Constituição Federal 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, conforme artigo 24, inciso X do referido diploma 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.

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, 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[2]:

> [...] 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 estatuídano art 17, do Estatuto Federal Licitatório e quando locadora, a regra éa licitação, dado que seu bem pode interessar a mais de uma pessoa, salvo a hipótese da alínea 'f ' do inciso I desse artigo.

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.* Consoante está orientação emanada do TCU:

> 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 dê 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

selecionada.

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 favorável à Dispensa de Licitação com base no art. 24, X, haja vista necessidade do imóvel para o atendimento das finalidades precípuas da Secretaria de Municipal de administração, tendo em conta as formalidades presentes no artigo 26 da lei.

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 ocaso;
>
> 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 eleassumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidasna 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**.**

3. 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 ulteriores atos.

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

É o parecer, salvo melhor juízo.

Benevides-PA, 16 de dezembro de 2022.

ORLANDO BARATA MILÉO JUNIOR
ASSESSOR JURÍDICO
OAB/PA N°7039

RAFAEL DUQUE ESTRADA DE OLIVEIRA PERON
Assinado de forma digital por RAFAEL DUQUE ESTRADA DE OLIVEIRA PERON

RAFAEL DUQUE ESTRADA DE OLIVEIRA PERON
ASSESSOR JURÍDICO
OAB/PA N°19681