

PARECER JURÍDICO

PROCESSO LICITATÓRIO: 032/2021 – FUNCEL
MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO 008/2021-CPL

ASSUNTO: Análise da possibilidade de Locação de Imóvel através da Modalidade Dispensa de Licitação – Processo Administrativo nº 032/2021 – FUNCEL, com a finalidade de garantir a observância das formalidades legais.

REQUERENTE: Comissão Permanente de Licitação da Fundação Municipal de Cultura Esporte e Lazer de Canaã dos Carajás/PA.

EMENTA: ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. ANÁLISE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO. LEI Nº 8.666/93. PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. EXAME DA POSSIBILIDADE LEGAL DE CONTRATAÇÃO. OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CUIPIUBA, QUADRA 29, LOTE 09, S/N, LOTEAMENTO NOVA CANAÃ, ZONA URBANA DE CANAÃ DOS CARAJÁS DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE QUADRA DE AREIA PARA ATENDER A POPULAÇÃO EM GERAL VISANDO INCENTIVAR A PRÁTICA DE ESPORTE. MUNICÍPIO DE CANAÃ DOS CARAJÁS, ESTADO DO PARÁ. POSSIBILIDADE. FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE CULTURA ESPORTE E LAZER – FUNCEL, CANAÃ DOS CARAJÁS/PA.

1. DO RELATÓRIO:

A Fundação Municipal de Cultura Esporte e Lazer de Canaã dos Carajás/PA, por intermédio de sua Comissão de licitação, na pessoa do seu Presidente, submete à apreciação desta Assessoria jurídica, à análise da dispensa de licitação do Processo Administrativo Licitatório nº 032/2021–FUNCEL, no qual se pretende promover a celebração de contrato de locação de imóvel destinado ao funcionamento de quadra de areia para atender a população em geral, visando incentivar a prática de esporte no município de Canaã dos Carajás, em virtude da solicitação de celebração contratual realizada pela Fundação Requerente.

O imóvel, objeto da Dispensa em tela, é de propriedade do Sr. Sidonaldo Correia da Silva e está localizado na Rua Cupiuba, Quadra 29, Lote 09, S/N, Loteamento Nova Canaã, Canaã dos Carajás, Estado do Pará.

A presente análise visa garantir a observância das formalidades legais para que se possa dar prosseguimento aos trâmites necessários, no qual se garanta a observância dos princípios basilares da administração pública no trâmite da Dispensa de Licitação em tela.

O processo chegou a esta Assessoria contendo 43 (quarenta e três) folhas, ressaltando-se os seguintes documentos de maior relevância:

- a) **Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica (fls.03-05);**
- b) **Solicitação de abertura de Processo Licitatório (fls.06);**
- c) **Justificativa (07-08);**
- d) **Solicitação de Contratação (fl.09-13);**
- e) **Solicitação de Bloqueio Orçamentário (fls. 14);**
- f) **Declaração de Adequação Orçamentária (fls.16);**
- g) **Termo de Autorização (fls. 17);**
- h) **Documentação referente à regularidade do imóvel e do proprietário (fls.18-33);**
- i) **Portaria de Nomeação da Comissão Permanente de Licitação – FUNCEL (34-35);**
- j) **Processo de Autuação (fls.36-38);**
- l) **Minuta de Contrato (fls.39-42);**

É o relatório.

DAS QUESTÕES PRELIMINARES

Primeiramente, cumpre ressaltar que a análise neste parecer se restringe a verificação dos requisitos formais para deflagração da Dispensa de Licitação Nº 008/2021 – CPL.

Nesse passo, compete a esta assessoria jurídica, prestar orientação sob um prisma estritamente jurídico, não cabendo adentrar em aspectos relativos à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza técnica, administrativa e/ou financeira, destaca-se que a análise será restrita aos pontos jurídicos.

Ademais, entende-se que as manifestações dessa consultoria, são de natureza opinativa e, portanto, não são vinculantes pelo gestor público, o qual pode de forma justificada, adotar orientação contrária ou diversa da exposta neste parecer.

Posto isto, o presente parecer jurídico visa dar cumprimento ao parágrafo único, do artigo 38 da Lei 8.666/93, disposições legais que determinam o exame prévio dos atos relativos à realização de licitações e exame dos respectivos textos dos editais, minutas de contrato e outros instrumentos congêneres acostados no respectivo processo licitatório, pelos fundamentos expostos a seguir.

2. DA ANÁLISE JURÍDICA

2.1 Do Mérito da Consulta

O presente parecer tem o intuito de atender à solicitação de análise feita pela Comissão Permanente de Licitação, a fim de verificar a regularidade do processo de licitação a ser realizado na modalidade Dispensa de Licitação Nº

008/2021-CPL, visando à locação de imóvel localizado na Rua Cupiuba, Quadra 29, Lote 09, s/n, loteamento nova Canaã, zona urbana de Canaã dos Carajás destinado ao funcionamento de quadra de areia para atender a população em geral visando incentivar a prática de esporte no Município de Canaã dos Carajás, estado do Pará, objetivando buscar a proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

2.2 Da Necessidade – Justificativa

Constata-se a necessidade de locação de imóvel localizado na Rua Cupiuba, Quadra 29, Lote 09, s/n, loteamento nova Canaã, zona urbana de Canaã dos Carajás destinado ao funcionamento de quadra de areia para atender a população em geral visando incentivar a prática de esporte no Município de Canaã dos Carajás, estado do Pará.

Consoante justificativa apresentada (fls.07), a locação do espaço supramencionado, visa expandir a prática esportiva, uma vez que o imóvel dispõe de quadra de areia de tamanho adequado que atenderá as necessidades da população Canaense.

A Fundação, ora requerente, disponibiliza de projeto voltado para a prática de esportes que atende desde crianças até cidadãos em fase adulta, com a disponibilização de vários espaços pela cidade, como locais para prática de futebol society e de campo, ginásio com quadra de vôlei e basquete, etc.

Todavia, não dispõe de espaço físico próprio para a realização das atividades, que o imóvel pesquisado atende as finalidades precípuas da administração, vez que dispõe de espaço e localização favorável para o atendimento do projeto e demais ações realizadas ou a apoiadas pela Fundação.

Registra-se, que a prática de esporte na areia vem sendo cada vez mais comum e são variados os esportes, como: futevôlei, futebol de areia, corrida e caminhada na areia; e o vôlei de areia que é um esporte olímpico que será trabalhado pelo projeto NIES.

O valor locativo inicial, estimado no mercado local, após realização de Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica é de **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)**. Sendo o valor para execução total de serviços de **R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil)**.

Por fim, registra-se que o valor locativo mensal foi obtido através de laudo de avaliação do imóvel, firmado pelo responsável técnico.

2.3 Do Dever de Licitar

A licitação é o procedimento administrativo que, pautando-se pelo princípio da isonomia, e exigindo o envolvimento do maior número possível de interessados, visa propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, concessões, permissões e locações. Objetiva-se, sempre, em última análise, a satisfação do interesse público.

Esta é a regra - princípio da obrigatoriedade da licitação -, como se denota da norma do texto constitucional abaixo transcrita, veja-se:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação

pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (grifei)

Do exposto, percebe-se, porém, a existência de casos específicos e delimitados, previstos na legislação, em que a licitação pode não ser observada, muito em razão de ser um processo formal, demorado, em que se faz presente observar um conjunto de atos preordenados e sequenciais.

Por tal razão, nem sempre, pois, é o melhor caminho, para a satisfação do interesse público, a observância da licitação. Situações extremas, ávidas por uma celeridade que não se coaduna com o vagar do processo licitatório, exigem do administrador público outra conduta a não ser pautar-se, de forma motivada, pelas exceções elencadas na legislação de regência, que permitem a contratação direta.

Mesmo que, em tese, o procedimento pudesse ser realizado, em casos como os acima descritos (particularidades que não se compatibilizam com o rito e a demora da licitação), é que sobressaltam as ressalvas previstas pelo próprio diploma constitucional, regulamentadas na Lei 8.666/93, como previsto no seu art. 2º:

Art. 2º As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.

É neste contexto que surgem à **dispensa e a inexigibilidade de licitação**, que se diferenciam, em síntese, pela viabilidade ou não de competição. São hipóteses, reitere-se, permitidas pelo texto constitucional, em que há a contratação direta pelo Estado-contratante com o particular-contratado.

Cumprido destacar, em que pese à norma licitatória permitir contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isto não significa que a

Administração pode atuar de modo arbitrário; ao revés, deve adotar procedimento administrativo adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo-se justificar a escolha do contratado com vistas à satisfação do interesse público.

Torna-se claro, portanto, que a formalidade determinante ao procedimento de contratação deve se fazer presente consoante disciplina o parágrafo único do art. 26 c/c o art. 38, VI, da legislação supracitada.

Em suma, os casos de ausência de licitação não se destinam a selecionar qualquer proposta, haja vista que a Administração pública deve obedecer ao Princípio da Isonomia.

2.3. Da Contratação Direta

No que tange aos casos de ausência de licitação, a Lei 8.666/93, elencou três espécies de contratação direta: licitação dispensada, dispensável e inexigível. As duas primeiras modalidades estão previstas de forma taxativa respectivamente no art. 17 e art. 24. Já a inexigibilidade foi prevista de forma exemplificativa no art. 25, caput, classificação predominante na doutrina e na jurisprudência do Corte de Contas Federal.

Convém esclarecer a distinção dos conceitos de licitação dispensada, dispensável e inexigível.

As licitações dispensada e dispensável distinguem-se basicamente pelo sujeito ativo da relação e em razão do momento de exercício da discricionariedade do gestor, sendo, portanto, modalidades de dispensa de licitação. Teríamos, assim, dois conceitos básicos: dispensa e inexigibilidade.

A diferença entre as duas situações, segundo Lucas Rocha Furtado:

“reside no fato de que, na primeira, haveria a possibilidade de competição entre possíveis interessados, o que torna possível a realização de licitação. Ao passo que na segunda, inexigibilidade, não haveria competição porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável”.

O art. 24 da Lei 8.666/93 traz consigo uma série de incisos que tipificam hipóteses em que procedimento de licitação prévio contratação se faz dispensável. Ao contrário do que disciplina art. 25, que trata das inexigibilidades, art. 24 veicula rol exaustivo.

A dispensa e a inexigibilidade de licitação são medidas de exceção, que retiram seu fundamento do mesmo dispositivo constitucional que obriga o procedimento prévio à contratação, qual seja, o art. 37, XXI, que estabelece a obrigatoriedade de contratação mediante processo de licitação pública "ressalvados os casos especificados na legislação".

Segundo precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

“diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; licitação é, portanto, inviável.”

Visto isso, passemos ao caso em concreto.

2.4 Da Locação de Imóvel Pela Administração Pública

No tocante ao objeto da consulta: locação de imóvel, dispõe a Lei nº 8.666/93 em seu artigo 24, inciso X:

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)

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, segundo Marçal Justen Filho para que a contratação sem licitação possa ocorrer, na hipótese do art. 24, X, da Lei 8.666/93, devem estar presentes os seguintes requisitos:

Adequação de um determinado imóvel para atendimento das necessidades estatais;

O presente requisito revela-se no intuito de a Administração Pública justificar esta adequação do imóvel com requisitos de localização, edificação, destinação, dimensão, dentre outros, conforme a jurisprudência do Tribunal de Contas da União, in verbis:

9.2. determinar ao Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade que, ao proceder à compra ou à locação de imóvel, somente utilize o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, quando identificar um imóvel específico cujas instalações e localização evidenciem que ele é o único que atende o interesse da administração, fato que deverá estar devidamente demonstrado no respectivo processo administrativo (ACÓRDÃO Nº 444/2008 - TCU - PLENÁRIO - Processo: n.º TC - 000.210/2008-3, Relator: MINISTRO UBIRATAN AGUIAR)

8.4 - determinar à Fundação Universidade Federal do Mato Grosso do Sul a adoção de medidas urgentes com vistas a corrigir as irregularidades a seguir indicadas e a impedir que tais situações venham a se repetir nos próximos exercícios: [...] 8.4.2 - locação, por dispensa de licitação, de imóvel [...] de propriedade da Fundação de Apoio à Pesquisa, ao Ensino e à Cultura - Fapec, para instalação e funcionamento das atividades administrativas da Divisão de Editora/FUFMS, em desrespeito ao disposto no artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93 [...] sem que houvesse fatores condicionantes de instalação e localização que determinassem a sua escolha; (TCU, AC-0733-46/00-2 Sessão: 12/12/00 Grupo: I Classe: II Relator: Ministro Valmir Campelo - TOMADA E PRESTAÇÃO DE CONTAS)

Necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas (Inexistência de outros imóveis);

Necessária, aqui, a demonstração de que o imóvel escolhido para a contratação direta é o único que atende as finalidades precípua do Poder Público, justificando, para tanto, a necessidade de um determinado imóvel para a satisfação das necessidades estatais, resultando na impossibilidade de o interesse estatal ser satisfeito por outro, que não aquele selecionado pela administração, ante características específicas e inconfundíveis, decorrentes da impossibilidade de se dar outro bem que contemplasse as peculiaridades requeridas pela administração.

Neste sentido afirma Marçal Justen Filho que:

“Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo”.

Ainda, embasando o posicionamento supra, colaciono aresto do Tribunal de Contas da União:

10. O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação “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”.

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. (Acórdão nº444/2008, Plenário, rel. Min. Ubiratan Aguiar)

A impossibilidade de o interesse estatal ser satisfeito por outro imóvel, que não aquele selecionado pela administração, será preponderante para utilização do dispositivo legal que permite a dispensa de certame, cabendo à Administração demonstrar que seu interesse não seria atendido acaso o imóvel desejado não fosse o escolhido. O próprio fato de o objeto ser um imóvel, que, via de regra, é bem de natureza infungível, conduz a essa conclusão, haja vista que possui características específicas e inconfundíveis, decorrentes da impossibilidade de se dar outro bem que contemplasse as peculiaridades requeridas pela administração, condicionantes, portanto, de sua escolha.” (TCU, AC-1894-35/08-P Sessão: 03/09/08 Grupo: II Classe: VII Relator: Ministro Marcos Bem-querer Costa - FISCALIZAÇÃO – REPRESENTAÇÃO)

Dispensa de Licitação: necessidade de comprovação de que o imóvel a ser locado é o único que atende aos interesses da Administração Pública em

representação feita ao TCU, foi noticiada possível irregularidade constituída na ausência de licitação e na inobservância dos princípios constitucionais da impessoalidade e da moralidade, quando da locação, com a utilização de recursos públicos da área de saúde, de imóvel de propriedade do cônjuge da ex-Prefeita do município de Guarabiras, na Paraíba. Ao examinar as razões de justificativa apresentadas pela responsável, a unidade técnica registrou o fato de o proprietário do imóvel locado ser esposo da então Prefeita de Guarabiras, ou seja, a Prefeitura havia locado um imóvel da própria Prefeita, por intermédio do esposo desta. Acresceu, ainda, que “o fato de eventualmente ter havido inabilidade no ato de contratação com dispensa de licitação, com inobservância das devidas cautelas de justificativa como previsto no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993 não conduz à exclusão da culpabilidade”. Caberia, ainda na opinião da unidade técnica, até se discutir o dolo na utilização da dispensa de licitação, mas seria indubitável a ofensa a diversos princípios constitucionais, como o da legalidade, o que levaria à reprovação da conduta da ex-Prefeita. Citando precedente jurisprudencial, a unidade técnica anotou que “O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação 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”. Assim, “a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da Administração”. Como, na espécie, haveria pelo menos outro imóvel que serviria ao intuito da administração municipal, não seria possível a utilização da hipótese do art. 24, inc. X, da Lei 8.666/1993, como fundamento da contratação direta. O relator, ao concordar com a unidade técnica, destacou, em seu voto, que “havia pelo menos outro imóvel com características semelhantes, que poderia servir de alternativa à locação”, o que, portanto, leva à incorreção quanto ao procedimento de se dispensar a licitação com base no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993. Votou, em consequência, pela aplicação de multa à ex-Prefeita, bem como pela expedição de determinação corretiva e de alerta ao município de Guarabira, a fim de que sejam evitadas ocorrências semelhantes em situações futuras. O Colegiado acolheu, por unanimidade, o encaminhamento sustentado pelo relator. Precedentes citados: Acórdão n.º 444/2008-Plenário. Acórdão n.º 5281/2010-1ª Câmara, TC-030.588/2007-5, rel. Min. José Múcio Monteiro, 24.08.2010. (Informativo nº 31 do TCU)

Portanto, é necessário o procedimento de contratação revelar de modo claro o atendimento dessas nuances.

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

Em cumprimento ao requisito indicado, no procedimento de contratação, deverá ser demonstrado que o valor do aluguel a ser pago pela Administração, em razão do imóvel a ser locado, quando comparado a outros imóveis localizados naquela região, se compatibiliza com os mesmos.

O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve de diretriz para todos os demais tribunais de contas do país, reiteradamente, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, veja-se:

1.7 Determinar ao Banco do Estado de Santa Catarina S.A. que: [...] 1.7.2 nos casos de locação de imóveis com dispensa de licitação, faça avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, conforme exige a Lei nº 8.666/93, art. 24, inciso X; [...]. (TCU, AC-2243-24/08-1 Sessão: 15/07/08 Relator: Ministro Marcos Vinicius Vilaça - TOMADA E PRESTAÇÃO DE CONTAS)

Embora o artigo 26 da Lei nº 8.666/93 tenha estabelecido a necessidade dessa informação como condição imprescindível à regularidade da contratação direta, o legislador reiterou sua necessidade no dispositivo do inciso X, artigo 24. Todavia, sem indicar o agente competente para proceder à avaliação.

Todavia, a avaliação, por possuir natureza técnica, constitui-se em atividade privativa dos profissionais da engenharia, conforme artigo 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194/1966 (Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo).

Seguindo essa mesma linha, a Resolução nº 345 do CONFEA, de 27 de julho de 1990, que dispõe quanto ao exercício por profissionais de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, estabelece todo o procedimento legal que rege a atividade, atribuindo textualmente aos profissionais registrados nos CREA's: "... vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis...". Mais ainda, determina claramente o caso de nulidade

quando este procedimento não for seguido: "serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no artigo 2º quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREA's".

Nesta senda, imprescindível o encarte no procedimento de contratação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável pela avaliação. Resolução nº 345 CONFEA:

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

No caso da avaliação de bens, a normatização foi expedida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, por meio da NBR-14653. Nos termos desta norma, para identificar o valor de mercado, o avaliador “conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.”

Para tanto, a NBR apresenta uma série de fatores que devem ser sopesados e procedimentos metodológicos para determinar o valor de mercado.

Assim, a princípio, o laudo de avaliação emitido pelo profissional competente é suficiente para confirmar o valor de mercado do bem. Mais que isso, é o instrumento adequado indicado pela Lei, para tanto.

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinado Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber:

- a) a necessidade de imóvel para o 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.

Não obstante as divergências teóricas que grassam em torno da matéria, tem-se que o consenso doutrinário e jurisprudencial caminham para o entendimento de que a contratação direta, baseada no art. 24, X, da Lei 8.666/93, só pode ocorrer quando as características do imóvel e sua localização são condicionantes inarredáveis para sua locação/compra, conforme a devida justificação técnica apresentada pela Administração.

Dentro desse campo, para contratação direta, sem licitação, de compra ou locação de imóvel, impõe-se que haja um único imóvel que atenda a Administração: se houver mais de um que atenda razoavelmente às necessidades da Administração, tem de se realizar a licitação, com a busca da contratação pelo menor preço, em ambiente de igualdade entre os interessados em contratar com o Poder Público.

E tudo isso, repita-se, independentemente da discussão a respeito do enquadramento jurídico da situação prevista no art. 24, X, da Lei 8.666/93, em hipótese de dispensa ou inexigibilidade de licitação, já que a perspectiva deve ser encarada sob um ângulo mais amplo da exigibilidade de licitação e da contratação direta, esta última só podendo ocorrer em hipóteses excepcionais, previstas em lei, cujas normas não comportam interpretação ampliativa.

2.5 Documentos De Habilitação

No âmbito da dispensa e inexigibilidade somente é afastada a realização da competição, sendo que as demais formalidades devem ser observadas pela Administração Pública promotora da contratação.

Nesse sentido, merece destaque as lições professadas pelos juristas Diógenes Gasparini e Marçal Justen Filho, respectivamente:

A dispensabilidade da licitação, quando autorizada, só libera a Administração Pública da promoção do procedimento de escolha da melhor proposta. Sendo assim, tudo o mais (verificação da personalidade jurídica, capacidade técnica, idoneidade financeira, regularidade fiscal, empenho prévio, celebração do contrato, publicação (...)) deve ser observado.

A configuração de contratação direta, sem licitação, não autoriza o não preenchimento dos requisitos de habilitação e contratação (ressalvadas hipóteses excepcionais, tais como aquelas referidas no art. 32, §2º). O sujeito que não satisfizer os requisitos de habilitação deve ser excluído não apenas da licitação. Também será vedada a sua contratação direta.

A respeito, assim também já se posicionou o TCU:

“9.5. determinar à Universidade Federal do Amazonas que: 9.5.1. cumpra, nas aquisições de bens ou serviços, os mandamentos da Lei n.º 8.666/93, em especial art. 7º, inciso I, art. 14, art. 26, parágrafo único, incisos II e III, e art. 29, incisos III e IV, art. 54, § 2º, in fine, cuidando para que os processos de dispensa de licitação contenham os seguintes elementos: 9.5.1.1. projeto básico para o serviço a ser executado; 9.5.1.2. Indicação dos recursos necessários à cobertura das despesas; 9.5.1.3. Razão da escolha do fornecedor ou executante; 9.5.1.4. justificativa do preço contratado; 9.5.1.5. Prova, por parte do contratado, de regularidade relativa a tributos federais, à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei; 9.5.1.6. Proposta de preço do contratado. [VOTO] 11. [...] alegar emergência para dispensar o processo licitatório, sem a devida justificativa, é fato que caracteriza, no mínimo, ausência completa de planejamento administrativo e contraria frontalmente os dispositivos da Lei n.º 8.666/93.” (TCU, AC- 545-28/08-1 Sessão: 12/08/08 Grupo: I Classe: II Relator: Ministro Guilherme Palmeira - TOMADA E PRESTAÇÃO DE CONTAS)

Assim, sendo desnecessário, tendo em vista o escopo da contratação pretendida, desde que devidamente justificado nos autos do competente processo administrativo, poderá a Administração promotora do certame afastar parte da documentação habilitatória, fixada no art. 27 da Lei nº 8.666/93, em especial a certidão que comprova a regularidade com a Administração Fazendária Federal, Estadual e Municipal, com exceção, repise-se, da documentação mínima acima apontada.

Já em relação à documentação a ser exigida, em caso de contratação de uma pessoa física, o rol máximo admitido, genericamente, será:

**“Cédula de identidade (art. 28, inc. I);
Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF (art. 29, inc. I);
prova de inscrição no cadastro de contribuinte estadual ou municipal, se
houver, do domicílio ou sede do licitante (art. 29, inc. II);
Prova de regularidade para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal
do domicílio do licitante ou outra equivalente (art. 29, inc. III);
Prova de regularidade trabalhista (art. 29, inc. V);
Registro ou inscrição na entidade profissional competente se houver (art.
30, inc. I);
Comprovação de aptidão para o desempenho da atividade objeto da
licitação (art. 30, inc. II);
Comprovação de recebimento de documentos e de tomada de ciência das
condições para cumprimento do objeto da licitação (art. 30, inc. III);
Prova de atendimento dos requisitos previstos em lei especial, quando for
o caso (art. 30, inc. IV);
Certidão negativa de execução patrimonial (art. 31, inc. II, in fine),
expedida no domicílio da pessoa física.”**

Assim, considerando o objeto proposto do certame, e consoante minuta de contrato e justificativa apresentada, entendo que o procedimento está em escorreita compatibilidade com o ordenamento jurídico vigente e está autorizada legalmente a Contratação, porquanto os requisitos foram atendidos, pois o requerente aponta no imóvel em questão certas características que o tornam singular e apto para o fazer administrativo, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação da avaliação feita por profissional

habilitado, excluindo-se da presente análise, repisa-se, os aspectos técnicos e administrativos não jurídicos.

CONCLUSÃO

Pelo exposto e em atendimento ao disposto no art. 38, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93, **OPINAMOS PELA APROVAÇÃO DA MINUTA DO CONTRATO DA DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 008/2021.**

Feitas as observações pertinentes, concluímos que, do ponto de vista jurídico, até o presente momento, conforme consta dos autos não há óbice à viabilização do Processo Licitatório pretendido, estando preenchidos os requisitos do Art. 40 da lei 8666/93 e demais Legislações pertinentes.

Salvo Melhor Juízo, este é o Parecer Jurídico, ao qual remeto a autoridade competente. Nada mais havendo a analisar, devolvam-se os autos, para conhecimento e adoção das medidas pertinentes.

É o parecer.

Canaã dos Carajás/PA, 04 de novembro de 2021.

CHEUMO EUGÊNIO MENDES
Assessor Jurídico
OABPA 26.172-A

TÁLISON P. PAULINO
Assessor Jurídico
OABTO 5.728