



Senador José Porfírio, 11 de janeiro de 2021.

Destinatário: Comissão de Licitação.

Assunto: Locação de imóvel.

1 – RELATÓRIO:

Este setor fora instado a se manifestar acerca da **MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, do bem pertencente a Sra. MURYELLEM VIANA SILVARES, que possui como objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA O FUNCIONAMENTO DA JUNTA MILITAR** da Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio.

Verifica-se que a contratação do bem supramencionado tem como ponto fulcral o atendimento aos serviços da Junta Militar nesta municipalidade que decorre da demanda gerada pela necessidade para implantação de serviços de militares, como demonstrado pelo Gestor Municipal.

Por fim, informa que a contratação pretendida com a Sra. MURYELLEM VIANA SILVARES, possui o valor total de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), dividido em 12 (doze) meses de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais). Para efeito de subsidiar a locação do imóvel, verifica-se a juntada da documentação necessária do mesmo, onde ficou demonstrado não haver embargo judicial e/ou administrativo sobre o imóvel pretendido.

Isto posto, passamos a análise do expediente.

2 – FUNDAMENTAÇÃO:

A priori, faz-se necessário destacar os ensinamentos de NEIBUHR¹ (2008) que ao lecionar a respeito das contratações sem licitação pública assevera que em razão dos princípios que dirigem e orientam a Administração Pública, a contratação direta é a

¹ NEIBUHR, Joel de Menezes. **Licitação Pública e Contrato Administrativo**. Curitiba: Zênite, 2008, p. 46.



exceção à regra, uma vez que tal procedimento será realizado sem observância dos trâmites estabelecidos em Lei para um certame licitatório.

Como sabido o constituinte originário, já na Carta de 1988, previu à possibilidade de contratação direta, quando assim a legislação estabelecer.

Em sede infraconstitucional, a partir da Lei nº 8.666/93, as hipóteses de contratação direta estão bem definidas nos arts. 17, 24 e 25, situações de licitação dispensada, dispensável e inexigível, respectivamente.

No caso, verifica-se que a contratação pretendida, (locação de Imóvel), está disciplinada no art. 24, inciso X, que assim dispõe:

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;

Sobre o dispositivo referenciado, JUSTEN FILHO² (2012, p. 364), ao tratar da dispensa a licitação referente a locação de imóvel, leciona 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, cuja 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, 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 nº 444/2008, Plenário, rel. Min. Ubiratan Aguiar).

Resta clarividente que num primeiro momento, a Administração Pública deve verificar a inviabilidade de competição que na presente hipótese se caracteriza como o imóvel específico tenha em sua localização, e em suas instalações, sinais de que a sua locação concretizará o interesse público perseguido pelo contrato administrativo.

² JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 15ª ed. São Paulo: Dialética, 2012. p. 495.



No presente caso, verifica-se que não houve por parte do Poder Municipal a comprovação junto a este setor jurídico do cumprimento do art. 26 da Lei nº 8.666/93 que assim estabelece:

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2o e 4o do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8o desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Como se vê, o dispositivo legal é claro quando exige a comunicação da situação de dispensa à autoridade superior, assim como a respectiva publicação do ato de homologação da dispensa no diário oficial como condição a eficácia do ato.

Daí, verifica-se a necessidade de que sejam tomadas as providências devidas para o cumprimento da obrigação legal, antes da celebração do presente contrato.

De outra parte, considerando o princípio da economicidade, assim como o princípio da razoabilidade e economia processual, este setor jurídico, desde já, examinando a minuta do contrato apresentado, observa que a mesma atende às exigências legais, pois cumpre com as cláusulas essenciais do art. 55 da Lei nº 8.666/93, assim como as exigências mínimas e garantidoras da Lei nº 10.520/2002.

3 – DA CONCLUSÃO:

Portanto, o Setor Jurídico desta municipalidade aprova a minuta ora apresentada, porém a mesma, para ter a eficácia pretendida, deve esta Municipalidade observar os ditames do art. 26 da lei nº 8.666/93, tudo dentro das formalidades legais.

ASSESSOR JURÍDICO
FERNANDO JOSÉ MARIN CORDERO
OAB/PA 11946