# PARECER JURÍDICO 088/2022 – LICITAÇÃO

**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 7/2022-0012**
**REQUERENTE:** COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO/SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO;
**EMENTA:** PARECER JURÍDICO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SEDE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, LOCALIZADO À RUA ARARA, QD. 26, LOTE 01 E 02, BAIRRO UIRAPURU, ZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE NOVO REPARTIMENTO.

## 1 – RELATÓRIO

Versam os autos sobre Dispensa de Licitação para locação de imóvel destinado a instalação e funcionamento da Sede Administrativa da Secretaria de Educação, localizado na Rua Arara, , Qd. 26, Lote 01 e 02, Bairro: Uirapuru, Zona Urbana, do Município de Novo Repartimento/PA.

Assim, ao analisar os autos, vislumbra-se a existência dos seguintes documentos:

1. Solicitação de dispensa;
2. Justificativa;
3. Projeto básico;
4. Proposta de preço;
5. Laudo de avaliação de imóvel;
6. Solicitação de despesa;
7. Abertura de licitação;
8. Instauração de processo administrativo;
9. Pedido de dotação orçamentária;
10. Despacho de existência de crédito orçamentário;
11. Declaração de dotação orçamentária;
12. Autorização;
13. Portaria de constituição da CPL;
14. Autuação;
15. Minuta do contrato;
16. Documentos pessoais do locador;
17. Documento do imóvel;
18. Certidão negativa de débitos municipais;
19. Comprovante de residência;


Avenida dos Girassóis, nº 15, Qd. 25 - Bairro Morumbi - CEP: 68.473-000
Telefone: (94) 3785 1101 – ramal 2022 . Email: procuradoriageralmunicipalnr@gmail.com

20. Resumo de propostas vencedoras;
21. Abertura do processo administrativo de dispensa;
22. Justificativa do preço;
23. Despacho encaminhando para análise e parecer.

É o relatório, passamos ao mérito.

## 2 – DA ANÁLISE JURÍDICA DO PROCESSO

### 2.1. Da possibilidade de dispensa de licitação

A Constituição Federal de 1998 estabelece em seu artigo 37, *caput*, que a Administração Pública norteia-se por meio dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, tornando-se obrigatórios e irrevogáveis para todos os atos e procedimentos praticados.

Nesse sentido, a licitação, estabelecida pelo artigo 37, inciso XXI da CF e regulada pela Lei 8.666/93, por ser um procedimento administrativo obrigatório para obras, serviços, compras, alienações e locações no âmbito dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, também se sujeita aos princípios da Administração Pública.

Contudo, a própria Carta Magna, em seu artigo 37, inciso XXI, estabelece que a obrigatoriedade de procedimento licitatório não se sujeitará aos casos especificados na legislação, como, por exemplo, a dispensa, prevista no artigo 24 da Lei 8.666/93, sendo possível a contratação direta, desde que realizado procedimento administrativo para garantir a prevalência dos princípios norteadores da Administração Pública.

Nesse sentido, segundo o doutrinador Alexandre Mazza (2021) “os casos de dispensa envolvem situações em que é possível a competição, mas sua realização pode não ser para a Administração conveniente e oportuna, à luz do interesse público”. Nesse sentido, extrai-se da Lei supracitada que, desde que respeitados os princípios norteadores da Licitação, a contratação nessa hipótese é um ato discricionário da Administração.

Pois bem, no caso em questão, a dispensa de licitação possui embasamento legal no artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93, ao qual determina que é dispensável o certame para

locação de imóveis que visem o atendimento das finalidades precípuas da Administração. Vejamos:

> 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;

Portanto, verifica-se que existe previsão legal para a dispensa de licitação no caso de locação de imóveis, razão pela qual passaremos, a seguir a discorrer se foram adotados os procedimentos e atendidos os requisitos necessários para a instrução da dispensa de licitação.

## 2.2. Dos requisitos para locação de imóveis pelo poder público via dispensa de licitação

Segundo Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

> "A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: **a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (do aluguel) com os parâmetros de mercado."** Grifou-se.

No caso em questão, observa-se que há necessidade para a locação do imóvel, isto porque o antigo imóvel não atende mais as necessidades da sede administrativa da secretaria de educação, tornando-se a expansão da secretaria indispensável para melhor atendimento ao público.

Outrossim, constata-se a existência de laudo emitido pela Engenheira Civil do Município, profissional competente, atestando a sanidade física do imóvel e a salubridade do

mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel (Laudo de Avaliação do Imóvel), de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local.

Ademais, importante salientar que, por exigência dos artigos 7º, § 2º, inc. II e 40, § 2º, inc. II, da Lei nº. 8.666/93, antes de realizar procedimento licitatório ou compra direta faz-se necessário apurar o valor, por meio de cotações de preços. Contudo, por disposição expressa da parte final do artigo 24, inciso X, da Lei nº. 8.666/24, **no caso de locação de imóveis** a avaliação prévia supre a cotação prévia de preços, vejamos:

> Art. 24. (...) 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; (...)**. Grifo nosso.

Inclusive, ao analisar determinado processo de dispensa de licitação, o Tribunal de Contas dos Municípios do Estado da Bahia se manifestou nos seguintes termos:

> "Reputamos desnecessária esta formalidade. Consoante demonstrado no tópico anterior, a adequação do preço atribuído ao aluguel fundamentado na dispensa de licitação prevista no art. 24, X da Lei n.º 8.666/93 com os preços dos aluguéis praticados no mercado, é objeto de disciplina própria definida no texto daquele próprio permissivo, consistente na sua prova 'segundo avaliação prévia'.
>
> Desta sorte, nos parece despicienda a adoção de cotação prévia de preços, conquanto a prova da adequação do valor do aluguel com os preços de mercado foi produzida mediante laudo de avaliação, atendendo à formalidade exigida pela parte final do art. 24, X". (Processo TCM nº 72607-14, Prefeitura Municipal de Prado, Relator: Cons. Fernando Vita).

Portanto, os citados requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no caso concreto, de modo que o imóvel localizado na Rua Arara, Qd. 26, Lote 01 e 02, Bairro

Uirapuru - Zona Urbana, do município de Novo Repartimento/PA poderá ser locado para Funcionamento da Sede da Secretaria de Educação.

## 3 – CONCLUSÃO

Diante do exposto, evidenciamos que a CPL procedeu em todos os requisitos legais para locação de imóvel destinado a funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Educação, por meio da dispensa de licitação, com absoluta submissão aos princípios estabelecidos na Constituição Federal e na Lei nº. 8.666/93. Por esta razão, esta Procuradoria **OPINA** por sua homologação e pela ratificação dos atos praticados, com a assinatura do Contrato e suas posteriores execuções, atendendo as seguintes recomendações:

- **RECOMENDA-SE** a remessa dos autos ao Controle Interno para que seja dado parecer;

É o parecer.

Salvo melhor entendimento de superior hierárquico.

Novo Repartimento/PA, 2 de março de 2022.

GEOVAM NATAL LIMA RAMOS:58664572291 Digitally signed by GEOVAM NATAL LIMA RAMOS:58664572291 Date: 2022.03.02 11:45:05 -03'00'

**GEOVAM NATAL LIMA RAMOS**
Procurador Geral do Município
Portaria nº 1.266/2021-GP
OAB/PA 11.764