

Parecer Jurídico – 016/2021

Interessado:	Secretário Municipal de Controle, Integridade e Transparência.
Emitente:	Ana Carolina Pinto Bentes – Consultora Jurídica do Município de Belém
Assunto:	Locação de imóvel não residencial para o funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Controle, Integridade e Transparência.

**CONTRATO ADMINISTRATIVO –
DISPENSA DE LICITAÇÃO – ARTIGO
24, X, DA LEI DE LICITAÇÕES.**

Senhor Secretário,

A Consultora Jurídica do Município de Belém, à disposição desta Secretaria Municipal de Controle, Integridade e Transparência, em atenção a solicitação do Secretário, se manifesta sobre a locação de imóvel não residencial para o funcionamento da sede da Secretaria, nos autos constam os seguintes documentos:

- Memo. Nº. 15/2021 – DAFI/SECONT, informando que a empresa B4 Consultoria, Serviços e Participações LTDA, *condicionando a prorrogação contratual ao reajuste do aluguel, passando de R\$ 17.850,00 para R\$ 23.211,48, tendo um aumento de 32% do valor atual, tornando inviável a continuidade do Contrato nº 004/2018;*
- Indicação de dotação orçamentária, extrato de dotação resumido do ano de 2021 no período de 01/01/2021 até 10/05/2021;
- Cópia do Ofício nº 0139/2021 – GAB/SECONT, encaminhado para SEMAD, solicitando informações sobre a existência de imóvel onde possa funcionar a Secretaria;
- Termo de Referência contendo objeto, justificativa, fundamento legal, características necessárias do imóvel a ser locado, contratação, prazo de vigência, preço, dotação orçamentária, apresentação da proposta, documentação complementar exigida, obrigação locatária, obrigação da locadora, pagamento, sanções administrativa, rescisão e execução e

fiscalização do contrato, com dois anexos, quais sejam: declaração de inexistência de fato impeditivo superveniente à habilitação, declaração de elaboração independente de proposta;

- Planilha de Cotação de Preço, firmado por Maria da Conceição Paiva, matrícula nº 0499412-028, com valor médio de R\$ 18.804,75 (dezoito mil oitocentos e quatro reais e setenta e cinco centavos);
- Ofício solicitando vistoria e parecer técnico de imóvel para a Companhia de Desenvolvimento e Administração da área Metropolitana de Belém – CODEM, tendo como anexo a planta, certidão de imóveis do 1º ofício;
- Laudo de avaliação emitido pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da área Metropolitana de Belém – CODEM, tendo como resultado da avaliação R\$ 16.733,51 (dezesesseis mil setecentos e trinta e três reais e cinquenta e um centavos), com a observação de que não consta do mesmo o valor do IPTU nem eventual aluguel de vagas de garagem;
- Indicação de dotação orçamentária, extrato de dotação resumido do ano de 2021 no período de 01/01/2021 até 17/06/2021;
- Ofício nº 176/2021 – DAFI/SECONT, com solicitação de Crédito Suplementar;
- Justificativa emitida pela Comissão de Licitação, onde consta de forma expressa que a proposta apresentada pelo Sr. José Alcolumbre Moura, cite-se R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais) está dentro da média praticada no mercado, em especial aos imóveis situados dentro do mesmo prédio;
- minuta do contrato;
- cópias de documentos e certidões do contratado.

A presente manifestação está restrita aos aspectos jurídicos da possibilidade de dispensa de licitação, abstendo-se dos aspectos de ordem técnica, econômica, financeira e orçamentária, ressalvando desde já a análise da conveniência e oportunidade, afeta exclusivamente ao ordenador de despesa.

Trata o presente expediente de solicitação de análise jurídica acerca do procedimento de contratação direta, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei de Licitações, a justificativa, nos termos constante do Termo de Referência, *tendo em vista também que a SECONT não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizados, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é o único capaz de atender as necessidades da presente secretaria, em virtude de suas instalações, espaço devido a sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação.*

A licitação é procedimento obrigatória à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o art. 37, inciso XXI, Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável ou inexigível.

Dá 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 hipótese tais, a Administração Pública pode realizar a contratação direta das referidas aquisições mediante contratação direta dada a atuação emergencial do caso, conforme artigo 24, inciso X do referido diploma legal *in verbis*:

“Art. 24 – É dispensável a licitação:

Inciso X – para 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:

1. destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração;

2. necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha;
3. preço compatível com o valor de mercado;
4. 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, 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 torná-lo um *“bem singular”*, nas palavras do autor.

Entretanto, cumpre salientar que, embora dispensável a licitação, os requisitos exigidos no art. 26 da lei nº 8.666/93 são de cumprimento obrigatório para as dispensas admitidas com base no art. 24, X, quais sejam:

1. razão da escolha do fornecedor ou executante;
2. justificativa de preço;
3. juntada de propostas comerciais devidamente assinadas, ou caso tenha sido requerida e enviada através de e-mail, juntada das mensagens eletrônicas que as ensejaram.

Consoante está orientação emanada do TCU:

Instrua os processos de contratação direta segundo os procedimentos estabelecido no artigo 26, parágrafo único, da Lei nº8.666/1993, de modo que sejam devidamente formalizados os elementos requeridos pelos incisos I a III desses dispositivos por meio de expedientes específicos e devidamente destacados no processo, caracterizando a motivação do administrador para pratica de 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.

A regulamentação dos contratos administrativos encontra-se previstas no artigo 54 e seguintes da Lei nº 8.666/93, tendo o art. 55, da referida norma, previsto quais são as cláusulas que necessariamente deverão estar consignados nos chamados contratos administrativos.

Passemos a análise da minuta encartada nos autos, nos termos do que preceitua parágrafo único do artigo 38 e 55 da Lei de Licitações, na cláusula segunda consta o objeto e seus elementos, pela natureza do contrato a mesma inclui o regime de execução, como não há fornecimento, parte do inciso segundo não se aplica ao presente caso concreto, o prazo de vigência está na cláusula terceira, os direitos e deveres das partes consta da cláusula sexta e sétima, a fiscalização consta da cláusula nona, a dotação orçamentária, de forma genérica, consta da quinta e o pagamento da oitava.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, respeitados os requisitos procedimentais e materiais previstos na Lei 8.666/93, observada apenas a validade da proposta e a disponibilidade da empresa que apresentou o menor preço, não verificamos qualquer impedimento legal para a efetivação da dispensa da licitação, no tocante a minuta encartada nos autos a mesma encontra-se de acordo com os ditames legais, sugerindo os ajustes constantes da fundamentação.

É o parecer.

S.M.J.

Belém, 18 de junho de 2021.

Ana Carolina Pinto Bentes

Consultora Jurídica do Município

Mat. 2031760038