



PARECER JURÍDICO

REFERÊNCIA: Processo Administrativo n.º 00071/21-CPL/PMSMG

PROCESSO LICITATÓRIO: Dispensa de Licitação 07/2021- 00032 – CPL/PMSMG.

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Educação.

EMENTA: DISPENSA DE LICITAÇÃO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA ESCOLA EXTERNATO SANTO ANTONIO MARIA ZACCARIA. LEI Nº 8.666/93. **PARECER FAVORÁVEL.** REQUISITOS ATENDIDOS. INTERESSE PÚBLICO.

I- RELATÓRIO:

Veio os autos da Diretoria de Licitações e Compras - DLC, por meio da Comissão Permanente de Licitação – CPL, da Prefeitura de São Miguel do Guamá, que deliberou quanto ao prosseguimento dos autos, solicitando análise jurídica quanto à viabilidade de locação do imóvel localizado na Rua Justo Chermont, n.º 1046, Bairro Centro, São Miguel do Guamá - PA, de titularidade da pessoa jurídica EXTERNATO SANTO ANTONIO MARIA ZACCARIA, representado neste ato pela Sr^a. **VERA ALDA BRITO DOS SANTOS**, inscrita no CPF n.º 145.417.502-87, destinado ao funcionamento da **ESCOLA EXTERNATO SANTO ANTONIO MARIA ZACCARIA**, a fim de atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

Constata-se que há laudo de vistoria do imóvel, informando que se encontra apto para o funcionamento, bem como demais documentos que indicam que está de acordo com o preço praticado usualmente no mercado, além de outros que atestam o interesse público. Após medidas internas, por força do inciso VI do Art. 38 da Lei nº 8.666/93, veio os autos para esta Assessoria.

É o breve relatório.

II- ANÁLISE JURÍDICA

DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Por força do dispositivo constitucional (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente denominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos arts. 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a **locação de imóvel** para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), 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;” Grifou-se.

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:



“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação...” (grifamos).

Portanto, assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento da **ESCOLA EXTERNATO SANTO ANTONIO MARIA ZACCARIA**. Em tempo, passamos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

DOS REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELO PODER PÚBLICO POR 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.

Noutro giro, vislumbramos no processo a **JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO, RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO**, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão



integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de São Miguel do Guamá, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Igualmente, verifica-se a existência de laudo técnico, emitido por engenheiro civil, lotado no Município, profissional competente, atestando as condições físicas e estruturais do imóvel, bem como 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 e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local.

Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia à Administração, além de diligenciar visando comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

Assim, os citados requisitos à dispensa de licitação - *a priori*, restam satisfeitos, objetivando a locação de imóvel para funcionamento da **ESCOLA EXTERNATO SANTO ANTONIO MARIA ZACCARIA**

III - CONCLUSÃO

Pelo exposto, diante do interesse público devidamente justificado, e baseando-se nos princípios da necessidade, finalidade e na continuidade do serviço público, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa esta Assessoria manifesta-se pela **POSSIBILIDADE** de contratação direta no



valor mensal de R\$ 9.873,94 (Nove mil, oitocentos e setenta e três reais e noventa e quatro centavos), na presente análise, por **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fundamento no **inciso X do Art. 24, Lei nº 8.666/93**.

Alerta-se para a necessidade de comunicação ao ordenador de despesas responsável no prazo legal (caput, art. 26) e posterior ratificação e publicação como de estilo.

São os termos do parecer.

S.M.J.

São Miguel do Guamá, 04 de fevereiro de 2021.

RADMILA PANTOJA CASTELLO

Assessoria Jurídica
OAB/PA n.º 20.908

De acordo:

CAIO HENRIQUE PAMPLONA RODRIGUES

Procurador Geral do Município
OAB/PA 26.672