

PARECER LICITAÇÃO Nº 085/2021-PGMI

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 7/2021-017-PMI

**REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO,
PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO

**OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NO RAMAL DE
ACESSO À ITUPIRANGA PARA SEDIAR A SECRETARIA
MUNICIPAL DE AGRICULTURA E NÚCLEO DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ITUPIRANGA.**

1 - RELATÓRIO

Esta Procuradoria recebeu o procedimento de licitação ao norte referenciado, para fins de emissão de Parecer Consultivo acerca da documentação, apresentada para realização do certame licitatório na modalidade Dispensa de Licitação, visando a locação de um imóvel não residencial, cujo objetivo é o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, mais precisamente para instalar o Núcleo de Regularização Fundiária, haja vista, recente convênio celebrado entre a Prefeitura Municipal de Itupiranga e o INCRA

Ressalte-se, que o presente parecer, não tem caráter vinculativo e nem decisório, e deve ser submetido à apreciação da autoridade superior, evidentemente, sem nenhuma obrigação de acatamento, sendo certo, que há a existência de divergências no que tange à interpretação da norma que rege a presente matéria. Constan dos autos os seguintes documentos:

- 1 – Memorando nº 116/2021-SEGPLAF, endereçado ao senhor Prefeito municipal, solicitando autorização para realização de procedimento licitatório para locação de imóvel, cujo objetivo, é o disposto no preâmbulo do presente parecer jurídico;
- 2 – Solicitação de Despesa nº 20210416006;
- 3 – Diversas fotografias de um imóvel amplo, espaçoso e com diversas salas;
- 4 - Documento de Habilitação de Pessoa Física, constante de: Recibo de Comora e Venda de bem imóvel localizado no Ramal de Acesso à Itupiranga S/N, documento de identidade, comprovante de residência, Certidões Negativas de Débitos;
- 5 – Autorização para Abertura de Licitação Pública;

- 6 – Instauração de Processo Administrativo;
- 7 – Termo de Referência;
- 8 – Memorando nº 102/2021 da SEGPLAF ao Setor de Avaliação de Imóveis, solicitando Laudo de Avaliação;
- 9 – Portaria de Nomeação de Comissão de Avaliação de Imóveis
- 10 - Ofício nº 08/2021/COMAV, à SEGPLAV, apresentando, Parecer Técnico de Avaliação de imóvel urbano;
- 11 – Despacho da SEGPLAF ao Departamento de Contabilidade solicitando informações acerca de dotação orçamentária;
- 12 – Despacho do Departamento de Contabilidade, informando a existência de Dotação Orçamentária;
- 13 – Despacho da SEGPLAF ao Prefeito Municipal, encaminhando Processo Administrativo de Licitação;
- 14 – Autorização do Prefeito Municipal para procedimento licitatório;
- 15 - Portaria de Nomeação de Comissão Permanente de Licitação;
- 16 – Processo Administrativo de Licitação;
- 17 – Processo Administrativo de Dispensa de Licitação;
- 18 – Justificativa do Preço;
- 19 – Declaração de Dispensa;
- 20 - Termo de Ratificação, devidamente assinado pelo senhor Prefeito Municipal;
- 21 – Extrato de Dispensa de Licitação;
- 22 – Contrato Administrativo nº 20210170, devidamente celebrado entre a Administração municipal e o senhor José Euzébio da Silva Sousa, Cédula de identidade RG 2003014096388 SSP/CE, CPF 029.630.623-11, residente e domiciliado na Rua Alfredo Ribeiro nº 22, centro, sede do município de Itupiranga - Pará;
- 23 – Extrato de contrato;
- 24 – Certidão de Afixação de Extrato de Contrato;
- 25 - Designação de fiscal de Contrato recaindo na pessoa do servidor Willian Jefferson Gonçalves, CPF 458.608.662-91;
- 26 – Despacho da Presidência da CPL solicitando Parecer.

Era o necessário Relatório, passemos a análise e Parecer:

2 – DA FUNDAMENTAÇÃO

Foi encaminhado pelo senhor Secretário Municipal de Gestão, Planejamento e Finanças ao senhor Prefeito Municipal, solicitando a locação do imóvel urbano localizado no Ramal de Acesso à Itupiranga, S/N, pertencente ao senhor José Euzébio da Silva Sousa, pelo período de

28 de abril à 31 de dezembro de 2021, para uso e atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Agricultura, a qual também pretende instalar nonreferido imóvel o Setor de Regularização Fundiária, haja vista, a celebração de convênio firmado entre a Prefeitura Municipal e o INCRA e que irá resolver as pendências na área de regularização e titularidade de imóveis, tanto da zona urbana, quanto da zona rural do município.

Os autos foram instruídos com os documentos ao norte relacionados e, através de despacho da Comissão Permanente de Licitação foi encaminhado à Procuradoria Municipal, para análise e parecer

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 lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

- a) A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;
- b) Que haja uma justificativa de comprovação do preço do aluguel de mercado para que esse não se encontre superfaturado.

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):

“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo

que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades de Secretaria e Departamentos integrados.

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, *in verbis*:

“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”.

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
- c) demonstração da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido. Todavia, convém esclarecer que o simples fato do legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou locação (imóvel pronto e acabado, que é o caso em análise), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir à Administração a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel, ainda que em fase de pré-lançamento.

Ao revés, a solução pensada na Lei foi justamente a de permitir, frise-se, por dispensa de licitação e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público efetivar a contratação. Logo, nesse caso, o silêncio da norma deve ser interpretado de forma restritiva e não extensiva, de modo a empreender maior eficácia na sua aplicação e segurança na gestão dos recursos públicos.

Vale destacar os ensinamentos do magistério do Professor Diogenes Gasparini, no livro Direito Administrativo, 10 Edição, pa. 476:

“O inciso X do art. 24 do Estatuto federal Licitatório prevê a dispensabilidade de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escola. É notório que não se trata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e hoje, como todas as finalidades precípua da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese”.

Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, 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, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pela Secretária Municipal.

É sabido que a contratação direta exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, é compulsório a existência do Termo de Ratificação que será assinado pela Ordenador de despesas Municipal competente. É obrigatório a publicação do Termo no Órgão de Imprensa Oficial, além da Justificativa que embasa a dispensa de licitação. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da prestação do serviço. Além da previsão orçamentária, a

qual já existe nos autos.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

3 – DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, a Procuradoria Municipal de Itupiranga, manifesta-se pela **POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**, para locação de imóvel urbano, pertencente ao senhor Jose Euzébio da Silva Sousa, pessoa física, localizado no Ramal de Acesso à Itupiranga S/N, que será destinado para a Secretaria Municipal de Agricultura, bem como a implantação do Setor de Regularização Fundiária, considerando-se o recente Convênio firmado entre a Prefeitura Municipal e o INCRA, visando resolver as pendências dos imóveis urbanos e rurais, através da modalidade dispensa de licitação, com fundamento no inciso **X**, do **artigo 24**, da **Lei nº 8.666/93**, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

É o **PARECER**, o qual deve ser submetido à apreciação da autoridade superior para sua deliberação.

Itupiranga – Pará, 17 de maio de 2021.

ANTONIO MARRUAZ DA SILVA
Procurador Geral do Município