

PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº179/2023/ADM

Modalidade: DISPENSA DE LICITAÇÃO - Nº 7/2023-031FMAS

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO AO ATENDIMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL PARA O FUNCIONAMENTO DO ABRIGO INSTITUCIONAL TIA DORALICE.

Foi encaminhado para esta assessoria, o presente processo de dispensa de licitação para locação de imóvel urbano destinado ao atendimento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social para funcionamento do Abrigo Institucional Tia Doralice.

Para tanto, foi apresentado ofício relatando o caso, a sua urgência e requisitando providências. Com os documentos acostados, compulsamos o projeto básico, onde encontramos a seguinte justificativa:

*Objetivando a **Locação de imóvel urbano destinado ao atendimento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social para o funcionamento do Abrigo Institucional Tia Doralice**, localizado na Avenida Liberdade, 275, Quadra 18, Lote 617 – Bairro Maracanã - CEP: 68.385-000, Tucumã-PA, zona urbana deste município, por um período de **06 (seis) meses**, a partir da assinatura do contrato, em nome do Sr. **Antonio da Costa Moreira**, portador do RG sob o nº 4294304 PC/PA, inscrito no CPF sob o nº 289.928.306-53, brasileiro, residente e domiciliado na Rua do Papagaio, 90 – Setor Tapajós - Tucumã -PA.*

***2.2.** A locação do imóvel justifica-se, considerando que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Tucumã não possui prédios próprios ociosos para a alocação do Abrigo Institucional Tia Doralice, durante a Reconstrução do prédio físico da mesma, Tomada de Preços nº 2.2023-009FMAS, sendo necessário a locação de um imóvel urbano de propriedade particular que atenda às necessidades de instalação e de localização.*

***2.3.** A Dispensa de Licitação, no caso em questão, deriva do fato que o imóvel escolhido foi vistoriado pelo Engenheiro Civil, Sr Gustavo Henrique Martins, CREA nº 071795219-3, que emitiu parecer técnico de avaliação imobiliária, constatando a impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outros imóveis, que não o escolhido, as características do imóvel, tais como localização, dimensões, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a administração não tem outra escolha.*

***2.4.** Além da adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros do mercado. Sendo assim, a escolha recaiu sobre o imóvel localizado na Avenida Liberdade, 275, Quadra 18, Lote 617 – Bairro Maracanã - CEP: 68.385-000, Tucumã-PA.*

2.5. Desta forma, entendendo estarem prestes todos os requisitos para a contratação pretendida, submetidos esses esclarecimentos à autoridade superior para análise e deliberação.

4. FUNDAMENTO LEGAL

4.1. A contratação para locação do imóvel, objeto deste Projeto Básico, tem amparo legal no inciso X, do artigo 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, que prevê como exceção, a Contratação de Forma Direta para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública.

5. DO LAUDO DO IMÓVEL

*5.1. De acordo com a legislação, foi realizado previamente Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social do Município de Tucumã - PA, fixado em **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)** mensais, conforme documento anexado aos autos.*

(...)

8. VIGÊNCIA CONTRATUAL

*8.1. O contrato de locação terá vigência de **06 (seis) meses** a partir da data de sua assinatura, podendo ser rescindindo a qualquer momento e /ou renovado oportunamente, conforme interesse das partes, ou por interesse da Administração, consoante às legislações em vigor.*

Este é o breve relatório.

DO EXAME

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 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:

- 1) A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública;
- 2) Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel 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 da solicitante. Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisição ou 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, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Em tempo, 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 precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escolha. 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 precípuas da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese”.

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a

atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinado Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado. 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, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pelo LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, juntado aos autos do procedimento em epígrafe.

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 Ordenadora de despesas da Secretaria Municipal de Assistência Social. 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.

Portanto, considerando que o caso ora em análise, encontra-se perfeitamente adequado à lei, nos manifestamos pela legalidade da Dispensa de Licitação. É o parecer. S.M.J.

Tucumã-PA, 01 de dezembro de 2023

SÁVIO ROVENO OAB/PA 9561
Assessoria Jurídica