

PARECER JURÍDICO
DISPENSA DE LICITAÇÃO nº 036/2021
INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DO AJURU.

Dispensa de Licitação. Locação imóvel para ser usado como Depósito da Secretaria Municipal de Obras. Análise Jurídico-Formal. Possibilidade. Minuta de Contrato. Exigências Legais Observadas. Regularidade.

1. RELATÓRIO.

01. Trata o presente expediente de solicitação de análise jurídica acerca do procedimento de contratação direta, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações, para a locação de imóvel que atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Obras, para ser usado como Depósito da Secretaria Municipal de Obras de Limoeiro do Ajuru.

02. Segundo verifica-se da busca feita pela Secretária de Administração desta municipalidade, a locação do imóvel de propriedade da Sra. JOÃO VANZELER POMPEU, localizado na Travessa Onezinho Rodrigues, s/n, Bairro Matinha, nesta cidade de Limoeiro do Ajuru-PA, mostrou-se a mais adequada para a finalidade almejada.

03. O período de locação seria julho a dezembro de 2021, sendo proposto o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais de aluguel, valor este que teve como arrimo avaliação feita por engenheiro da municipalidade.

04. Foi realizada vistoria no imóvel quanto da avaliação, a qual constatou que o imóvel em questão está em boas condições de uso, sendo adequado a utilização a que se destina com a locação.

05. Estes são os fatos. Passemos a análise jurídica que o caso requer.

2. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS DO PARECER.

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

07. Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública, mostra-se configurada a exceção legal no art. 24, da lei nº 8.666/93, mais especificamente em seu inciso X.

08. Segundo a Lei Federal no 8.666/93, em hipóteses tais, a Administração Pública pode realizar a contratação direta das referidas aquisições, mediante contratação direta, dada a emergencialidade do caso, conforme artigo 24, inciso X. Vejamos:

Lei 8.666/93.

Art. 24 – É dispensável a licitação:

.....

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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.

09. Consoante se verifica do 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: a) destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração; b) necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha; c) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia.

10. 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.

11. Para Diógenes Gasparini¹, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torna-lo um "bem singular", nas palavras do autor:

(...) quando, por exemplo, a natureza do serviço exige do imóvel onde será instalado certas características (altura do pé direito, natureza da construção), tanto quanto o é a localização (próximo a um serviço já instalado), por exemplo. Com essa indicação a Administração Pública torna o bem singular; não há outro bem que possa atender aos seus reclamos, e em razão disso pode-se comprá-lo ou locá-lo sem licitação.

¹ GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo, 8ª Ed. Ver. E atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

A hipótese só prestigia a entidade que, em tese, está obrigada a licitar. Quando compradora ou locatária. Quando vendedora bem imóvel, a disciplina é a estatuída no art 17, do Estatuto Federal Licitatório e quando locadora, a regra é a licitação, dado que seu bem pode interessar a mais de uma pessoa, salvo a hipótese da alínea 'f' do inciso I desse artigo. (...)

12. 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: a) razão da escolha do fornecedor ou executante; b) justificativa do preço; c) juntada de propostas comerciais devidamente assinadas, ou caso tenham sido requeridas e enviadas através de e-mail, juntada das mensagens eletrônicas que as ensejaram.

13. Assim, verifico a regularidade do procedimento em relação à escolha e à justificativa do preço.

14. No tocante à minuta de contrato apresentada, entendo que a mesma atende às exigências previstas nos artigos 54 e 55, da Lei nº 8.666/93.

3. CONCLUSÃO.

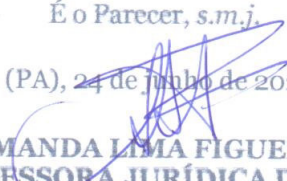
15. ANTE O EXPOSTO, o processo atende as exigências contidas na Lei Federal nº 8.666/93, tanto no que tange à razão da escolha e justificativa de preços, como na minuta de Contrato Administrativo, o que permite a esta Assessoria Jurídica manifestar-se pela regularidade, sendo favorável à continuidade do processo que visa à locação de imóvel.

16. Ademais, sugiro que para a locação do imóvel esteja presente nos autos os seguintes documentos, com exceção ou não da escritura pública do imóvel ou registro do imóvel, ante a justificativa apresentada pelo Ordenador de Despesas de inexistência das mesmas: CPF e RG (cópias autenticadas); comprovantes de endereços do locador, diferente do endereço do imóvel que se almeja locar, bem como dados bancários do Locador.

17. Recomendo ainda que, no caso de ausência de qualquer um dos documentos relativo a imóveis, seja emitida declaração do Secretário solicitante ou do Presidente da Comissão Permanente de Licitação autorizando a locação do imóvel.

É o Parecer, s.m.j.

Limoeiro do Ajuru (PA), 24 de Junho de 2021.


AMANDA LIMA FIGUEIREDO
ASSESSORA JURÍDICA DA PMLA
OAB/PA 11751