



000056

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ
ASSESSORIA JURÍDICA**

PARECER nº 041/2023

PARECER JURÍDICO – Dispensa de Licitação para Locação de imóvel para o funcionamento da “CASA LAR – RECONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA”.

1. Trata-se de consulta jurídica formulada pela Presidente da Comissão Permanente de Licitações da Prefeitura Municipal de Propriá a esta Assessoria Jurídica, nos autos do procedimento de dispensa de licitação, sobre a possibilidade de contratação para Locação de imóvel para o funcionamento da “CASA LAR – RECONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA” no Município de Propriá/SE;

2. Os autos vieram instruídos com os seguintes documentos:

- a) Projeto Básico com solicitação da Locação do Imóvel com as devidas justificativas;
- b) Documentos Diversos, dentre os quais, solicitação de proposta de preço do imóvel em questão;
- c) proposta de preço formulada pelo proprietário do imóvel a ser locado;
- d) Certidão de inteiro teor do imóvel em questão;
- d) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira do Ordenador;
- e) Autorização de abertura do processo administrativo de Dispensa de licitação;
- f) Laudo emitido por Engenheiro Civil;
- g) Portaria n.º 03/2023, nomeando a Comissão Permanente de Licitação;
- h) Autuação do Processo Licitatório pela CPL, com posterior consulta a esta Assessoria sobre a possibilidade de contratação direta por dispensa de licitação, ocasião que foi encaminhada minuta do contrato.

3. Posteriormente, os autos vieram a esta Assessoria Jurídica por forma do art. 38, inciso VI, e Parágrafo Único, da lei 8666/93. É o breve relatório.



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ
ASSESSORIA JURÍDICA**

000057

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

2.1 DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Por força de dispositivos constitucionais (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 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 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 a 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



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ
ASSESSORIA JURÍDICA**

000050

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 "CASA LAR – RECONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA" no Município de Propriá/SE, passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

2.2 DOS REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELO PODER PÚBLICO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO

Segundo novamente 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 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 Propriá, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Bem como verifica-se a existência de laudo emitido pelo Engenheiro Civil do Município, profissional competente, atestando a sanidade física do imóvel e 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 a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ
ASSESSORIA JURÍDICA**

000059

Assim os citados requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel para funcionamento da "CASA LAR – RECONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA".

O interesse público está demonstrado, bem como há necessidade de continuidade do serviço público, no caso, o da segurança pública.

3. DA 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 Procuradoria manifesta-se pela POSSIBILIDADE de contratação direta, por DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fundamento no X, 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.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Propriá (SE), 23 de março de 2023.

CARLOS ADLER FONTES MELO OAB/SE 4615

ASSESSOR JURÍDICO DA CPL – MUNICÍPIO DE PROPRIÁ/SE