



000039

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ
ASSESSORIA JURÍDICA

PARECER nº 066/2023

PARECER JURÍDICO – Dispensa de Licitação
para Locação de imóvel para funcionamento
do CREAS.

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 do CREAS 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 085/2023, 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

000040

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 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 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 fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.



000041

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ
ASSESSORIA JURÍDICA

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento do CREAS 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.

Assim os citados requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel para funcionamento do CREAS em Propriá/SE.



000042

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

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 assessoria 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), 28 de abril de 2023.

CARLOS ADLER FONTES MELO OAB/SE 4615

ASSESSOR JURÍDICO DA CPL – MUNICÍPIO DE PROPRIÁ/SE