

PARECER JURÍDICO - 2022/04.11.001 PMOP/AJUR

DISPENSA DE LICITAÇÃO 7/2022-00008 – CPL/PMOP

ÓRGÃO CONSULTOR: Comissão Permanente de Licitação - CPL

OBJETO: Análise acerca da legalidade em procedimento visando a Locação de Imóvel.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. FUNDAMENTO LEGAL. INC. I, § 3º DO ART. 62, DA LEI Nº 8.666, DE 1993. DISPENSA DE LICITAÇÃO. INC. X DO ART. 24 DA LEI Nº 8.666, DE 1993. POSSIBILIDADE JURÍDICA. MINUTA DE CONTRATO APROVADO.

1. RELATÓRIO

Vieram os autos do processo em epígrafe para análise desta assessoria jurídica e emissão de parecer acerca da legalidade do procedimento administrativo adotado, bem como da minuta do contrato, objetivando a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA FUNCIONAMENTO DE ALOJAMENTO PARA PROFESSORES DO SOME E DA REDE DE ENSINO MUNICIPAL NA LOCALIDADE DO RIO CARACURÚ-BOCA, NO MUNÍPIO DE OEIRAS DO PARÁ.**

Anexado aos autos, constam os seguintes documentos: Solicitação para contratação de Locação de Imóvel; Justificativa para a Contratação sob a qual o processo está embasado, onde consta a fundamentação legal, a escolha do imóvel a ser alugado, bem como, foi juntado a Proposta de Locação do imóvel pelo proprietário, descrevendo as especificações do imóvel, valor, etc.

Consta ainda, o laudo de vistoria e avaliação para aferição de preço de mercado e levantamento fotográfico; Contrato de Doação do Imóvel; e documentos pessoais do proprietário do imóvel a ser locado.

Em despacho, a Excelentíssima Senhora Prefeita Municipal autorizou a abertura do presente processo.

Em ato contínuo, o processo foi autuado, com a numeração das páginas, juntamente com a composição da CPL, contendo carimbo do órgão e visto do responsável.

No referido despacho a Prefeita solicitou ao Setor de Contabilidade a indicação de previsão orçamentária, bem como a disponibilidade de recursos financeiros necessários ao custeio estimado da despesa. Por sua vez, o Setor de Contabilidade, através do Secretário de Finanças, apresentou a dotação orçamentária, bem como, a declaração de adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA), conforme determina o inciso II, do Art. 16 da Lei nº 101/2000.

Por fim, em despacho, os autos foram encaminhados para análise e parecer jurídico, constando a minuta do futuro instrumento contratual.

É o necessário a relatar. Passo a opinar.

2. FUNDAMENTAÇÃO

Cumprе salientar que a referida análise se limita aos aspectos jurídicos, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, econômicos, financeiros que extrapolem a alçada deste órgão consultivo e, aqueles que exijam o exercício da competência e discricionariedade administrativa a cargo dos setores responsáveis por emitir suas considerações acerca dos assuntos objeto de averiguação.

A dispensa de licitação para a contratação do serviço de locação de imóvel em questão possui fundamento no Art. 24, X da Lei Federal nº 8.666/93 e sob esse prisma deve ser analisada.

Não resta dúvida que a locação de imóvel em questão possui peculiaridades, considerando a quase impossibilidade de se desencadear processo licitatório para locar imóvel para Manutenção e Funcionamento do Destacamento da Polícia Militar no Município de Oeiras do Pará, com a localização e características necessárias que o objeto requer, tanto é assim que a lei autoriza a contratação por dispensa de licitação.

Vejamos o que estabelece o Art. 24, X da Lei 8.666/93, abaixo transcrito:

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;

Como visto, o cerne da contratação por dispensa de licitação reside na evidente inviabilidade e impossibilidade de competição, considerando-se que o imóvel atenderá à necessidade precípua da administração e sua localização estratégica e específica é resultado de uma análise de melhor eficácia de atendimento ao público na sede do município, o preço da locação é compatível com a realidade e o valor de mercado e a Administração Pública Municipal não dispõe de imóveis com tais características para a referida finalidade.

Sobre o tema, vejamos o que leciona Alexandre Brentano, procurador federal e especialista em Direito do Estado no site www.conteudojuridico.com.br:

A licitação pública é o processo seletivo mediante o qual a Administração Pública oferece igualdade de oportunidade a todos os que com ela queiram contratar, preservando a equidade no trato do interesse público, tudo a fim de cotejar propostas para escolher aquela que lhe seja a mais vantajosa. Na qualidade de processo seletivo em que se procede ao cotejo de propostas, a licitação pública pressupõe a viabilidade da competição. Porém, existem situações em que, embora viável, a competição não se afigura conveniente ao interesse público por manifesto desequilíbrio na relação custo-benefício, ou seja, o investimento necessário à realização do procedimento licitatório seria maior que o próprio resultado a ser alcançado.

Se não houver interesse público na realização de licitação, esta não deverá ocorrer, revelando os casos denominados de dispensa. Essa, inclusive, é a exata dicção do inciso XXI do art. 37 da Carta Magna e do *caput* do art. 24 da Lei nº 8.666/93, a seguir transcritos:

Art. 37...

XXI - **ressalvados os casos especificados na legislação**, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e

econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

Art. 24. **É dispensável a licitação:** [...] (grifou-se)

Desse modo, sempre que a licitação se configurar inviável ao interesse público, sucede a sua dispensa, estando todos os casos exaustivamente previstos no art. 24 e incisos da Lei nº 8.666/93. A dispensa de licitação deriva da vontade legislativa, não cabendo ao administrador ampliar o rol de situações legais previstas no mencionado dispositivo.

Quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração Pública figure como locatária (perquirindo se tal tipo de contrato é regido por normas de Direito Privado ou por normas de Direito público), responde a indagação, o art. 62 § 3º, I, da Lei nº 8666, de 1993, que preceitua:

Art. 62 (...)

§ 3º - Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de **locação** em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por **norma de direito privado**;

Desse modo, percebe-se que os contratos de locação, em que a Administração Pública figure como locatária, reger-se-ão pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso, que nestes casos, as normas de Direito Privado aplicar-se-ão subsidiariamente.

O Laudo de Avaliação do imóvel comprova a singularidade dele, uma vez que é o único naquela localidade que atende as necessidades da administração pública, ou seja, servir para o Locação de Imóvel, Para Fins do almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação, não se conhecendo outro imóvel similar disponível. Por esse prisma, Alexandre Brentano, no mesmo artigo mencionado no item 6 acima, assim se posicionou:

Portanto, conforme acima demonstrado, a locação de imóvel pela Administração fundada no art. 24, X, e art. 26, parágrafo único, II da Lei nº 8.666/93 depende de comprovação de que **o imóvel escolhido é o único a satisfazer as necessidades de instalação e localização**

da Administração, em determinada localidade, em razão da ausência de outro imóvel similar e disponível.

No tocante aos aspectos formais, verificamos que o processo em questão encontra-se instruído com a documentação legalmente exigida, as etapas necessárias à materialização do objeto da contratação foram devidamente observadas, em especial a solicitação de contratação do serviço, justificativa, laudo de avaliação, despachos das autoridades competentes, não possuindo vícios ou ilegalidade capaz de gerar nulidade, podendo prosseguir em seus ulteriores de direito.

Os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não eximem o futuro contratado por dispensa de licitação na locação de imóvel de sua regularidade jurídica nos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666, de 1993. Entretanto, compulsando os autos percebe-se a existência de documentações pessoais, bem como prova de propriedade do imóvel, ambos do locador.

Por fim, com relação à Minuta de Contrato de locação trazido à colação para análise, consideramos que ela reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie, razão pela qual propomos que seja aprovada.

3. CONCLUSÃO

Ante o exposto, considerados os aspectos legais e formais do processo em epígrafe, somos de parecer **favorável** à contratação direta da locação do imóvel em questão por dispensa de licitação.

Recomenda-se ainda, que seja publicada a ratificação na Imprensa Oficial, nos moldes do *caput* do art. 26, da Lei n.º 8.666/93, e suas alterações posteriores.

É o parecer. À apreciação superior.

Oeiras do Pará/PA, 11 de abril de 2022.

GERCIONE MOREIRA SABBÁ
Advogado - OAB/PA 21.321