

PARECER JURÍDICO Nº 215/2021.

PROCURADORIA MUNICIPAL

Interessado (a): Comissão Permanente de Licitação.

Assunto: consulta sobre a possibilidade de dispensa de licitação para locação de imóvel para funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Econômico da Prefeitura Municipal de Gravata.

Natureza: Consulta

Ementa: Consulta sobre a possibilidade de dispensa de licitação para locação de imóvel para funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Econômico da Prefeitura Municipal de Gravata. Caracterização da urgência. Análise da questão à vista dos preceitos contidos na Lei nº 8666/93 e na Constituição da República.

RELATÓRIO

Instada à manifestação desta Procuradoria a respeito de consulta realizada pela Comissão Permanente de Licitação do Município de Gravata, referente à possibilidade de dispensa de licitação para locação de imóvel para funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Econômico da Prefeitura Municipal de Gravata.

É o breve relatório. Passo a opinar.

FUNDAMENTAÇÃO

De proêmio, oportuno aduzir que a análise jurídica prestada por esta procuradoria se atém tão somente às questões de legalidade referente à minuta do edital e seus anexos, não lhe sendo atribuída, portanto, a competência para se imiscuir no mérito administrativo. A assessoria jurídica tem fundamento no artigo 38, parágrafo único da Lei 8666/93.

Art. 38, parágrafo único- As minutas dos editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas pelo órgão de assessoria jurídica da unidade responsável pela licitação.

A Constituição da República prevê em seu artigo 37, inciso XXI que, salvo exceções previstas em lei, a administração pública deve contratar suas obras e serviços mediante processo de licitação, observando, portanto, os princípios da impessoalidade, isonomia, moralidade e da legalidade que norteiam o ente público na condução de suas atividades de eminente interesse público.

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

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.

Do exposto, verifica-se, então, que a dispensa de licitação é medida excepcional, apenas sendo permitida quando o caso se subsumir às hipóteses previstas em lei. Nesta senda, impende aduzir que os casos de dispensa de licitação têm previsão no artigo 24 da Lei 8.666/93.

O caso em exame se refere à locação de imóvel para funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Econômico. Conforme justificativa inserida no Termo de Referência encaminhado a esta procuradoria, a mudança da sede da secretaria interessada para um novo prédio se dá em razão do comunicado de rescisão do contrato de locação do prédio onde funciona a referida secretaria. Nesta toada, foi realizada a busca de um novo imóvel que possa atender o bom e eficiente funcionamento do serviço público. É o que passa a expor.

Entre os imóveis apresentados, o localizado na rua João Pessoa, nº 44, de propriedade do Sr. José Andrade Bezerra, compreende uma área satisfatória ideal para acomodar os departamentos desta Secretaria, bem como, o posto do PROCON, posto do Bradesco e sede do

COPE – Centro de Oportunidades que funcionará em parceria com a Secretaria Estadual de Trabalho, Emprego e Qualificação.

Dessa forma, pelas razões elencadas, é premente a necessidade da modificação da sede do imóvel. A municipalidade pretende realizar o contrato de locação mediante dispensa de licitação, fundamentando a contratação direta na no inciso X da Lei 8666/93.

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, portanto, que a dispensa de licitação para locação de imóveis pelo ente público depende do preenchimento de três requisitos: (a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado.

Conforme demonstrado, as características do imóvel atendem às finalidades essenciais do Município, especialmente se destacarmos o fato de que a mudança da sede ensejará mais eficiência do serviço público e maior economicidade.

No mais, a administração providenciou a avaliação prévia do imóvel, comprovando a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado.

Imperioso mencionar, ainda, que os contratos de locação, em que a administração é locatária, são regidos predominantemente pelas regras de Direito Privado, devendo, entretanto, serem observados os dispositivos legais constantes dos artigos 55 e 58 a 61 da Lei 8666/93, o que pode ser verificado do artigo 62, §3º da mesma lei.

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;

Nesse ínterim, o contrato de locação firmado pela administração pública, quando locatária, não se submete ao prazo estabelecido no artigo 57 da Lei 8.666/93, podendo então ser fixado um prazo mais extenso, observado, entretanto, o princípio geral que veda a celebração de contrato por prazo indeterminado.

Compulsando-se a documentação enviada para esta procuradoria, verifica-se que fora enviado o termo de referência, a minuta do contrato, bem como a avaliação, em consonância com as exigências legais.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, analisando o objeto da consulta à luz da Constituição da República, da Lei 8666/93 e da Lei 14.133/2021, opino pela possibilidade de dispensa de licitação para locação de imóvel para funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Econômico da Prefeitura Municipal, localizado na Rua João Pessoa, nº 44, Centro, Gravatá/PE.

É o parecer s. m. j.

Gravatá (PE), 25 de maio de 2021.



Brasília Antônio Guerra
Procurador Geral do Município

Jacyara Medeiros de Souza Coelho
Procuradora Municipal