

PROCURADORIA GERAL DE GRAVATÁ

PARECER Nº 096 /2021

REQUERENTE: Secretaria de Educação.

ASSUNTO: Viabilidade de Dispensa de Licitação para locação de imóvel. Pedido de parecer prévio.

Trata-se o presente expediente de solicitação de análise jurídica acerca do procedimento de contratação direta (dispensa de licitação), fundamentada no art. 24 inciso X, da Lei de Licitações, para locação justifica-se a necessidade da Secretaria de Educação em atender suas demandas.

Foi encaminhado pela Secretaria de Educação deste município ofício nº 0128/2021, para fins de verificar a possibilidade de locação de imóvel urbano localizado na Rua Joaquim Sabino, nº 1304, bairro Loteamento Fazenda Sampaio, CEP 50.000-000, nesta Cidade, pertencente a ODIP (Obra de Defesa da Infância Pobre) para funcionamento da Escola C.F.M Carmem de Oliveira e Silva, pelo período de 12 meses, sendo R\$10.000,00, perfazendo total de R\$ 120,000.00 por ano.

Os autos foram instruídos com os seguintes documentos:

- 1- Ofício nº 0128/2021 solicitando parecer prévio desta Procuradoria para análise da possibilidade de dispensa de licitação.
- 2- Termo de referência contendo descrição de dotação orçamentária.
- 3- Solicitação de Laudo técnico de avaliação previa de locação de imóvel
- 4- Documentos e certidões negativas da propriedade objeto do contrato.

O pedido foi encaminhado, através de ofício da Secretaria de Educação, para análise e parecer. Sobre pedido passamos a opinar:

Versam os presentes autos sobre possibilidade de locação de imóvel urbano, pertencente a Obra de Defesa da Infância Pobre (ODIP), pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº. 10.313.674/0001-08, com

sede na Av. na Rua Joaquim Sabino, nº 1304, bairro Loteamento Fazenda Sampaio, CEP 50.000-000, Centro, pelo período 12 (doze) meses, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, mais precisamente, para funcionamento da Escola Municipal C.F.M Carmem de Oliveira e Silva através da modalidade dispensa de licitação.

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzáles Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

1-A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;

2-Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12^a Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):

“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades da Secretaria de Educação para funcionamento da Escola Municipal.

O inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, in verbis:

“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”.

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

A) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;

B) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;

C) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

A solução pensada na Lei foi justamente a de **permitir**, frise-se por **dispensa de licitação** e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público efetivar a contratação.

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o



imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

Antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência dos requisitos a saber:

- A) A necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativas, ou seja, **justificativa**.
- B) Proposta de preço.
- c) compatibilidade do preço (aluguel) com os parâmetros de mercado, através de avaliação.
- D) Termo de abertura de Processo Administrativo de licitação assinado pela Secretária de Educação, Sra. Iranice Batista de Lima.
- E) Justificativa da Comissão Permanente de Licitação.

Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento.

Além do mais, o preço do aluguel a ser verificado, através de Avaliação Mercadológica, se está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pela Comissão Permanente de Licitação.

É sabido que a contratação direta exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, é compulsório a existência do Termo de Ratificação que será assinado pela Ordenadora de despesas da Secretaria Municipal de Educação.

É obrigatório a publicação do Termo no Órgão de Imprensa Oficial, além da Justificativa que embasa a dispensa de licitação. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da prestação do serviço. Além da previsão orçamentária, a qual já existe nos autos no Termo de Referência.

Isto posto, manifesto-me da seguinte forma.

Diante do exposto concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, desde que seja demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado (justificativa).

Logo manifesta-se esta Procuradoria pela **POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO** com fundamento no inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

É o parecer, que submetemos à superior consideração da Ilustre Secretária Municipal de Educação. Ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, e com inarredável respeito ao entendimento diverso.

Este é o parecer, s.m.j.

Gravatá 22 de Março de 2021.

Brasílio Antônio Guerra

Procurador Geral

Amanda Ferreira da Silva
Amanda Ferreira da Silva

Procuradora Municipal

n