



MUNICÍPIO DE TRACUTEUA/PA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRACUTEUA
PROCURADORIA JURÍDICA

DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 7/2021-170201

PARECER JURÍDICO

PARECER N° 0019/2021

Dispensa de Licitação n° 7/2021-170201

Interessado: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE TRACUTEUA/PA

PARECER:

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA ATENDER NECESSIDADE DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA - PRÉDIO PARA INSTALAÇÃO DO CREAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE TRACUTEUA/PA. **BASE LEGAL:** INCISO X DO ART. 24 DA LEI N° 8.666/93 C/C A LEI N° 8.245/91.

I - RELATÓRIO

Trata o presente processo de procedimento licitatório, instaurado na modalidade Dispensa de licitação n° 7/2021-170201, com data de autuação em 17 de Fevereiro de 2021, tendo como objeto locação de imóvel para alocar o CREAS da secretaria municipal de assistência social, a fim de atender e suprir a necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Tracuateua/PA.

Em sua justificativa, informa que a prefeitura possui poucos prédios próprios e para o desenvolvimento das atividades da Secretaria de Assistência Social, faz-se necessário a locação de imóvel apropriado. Verifica-se que o Município, por meio da Secretaria de Assistência Social, deseja firmar contrato de locação de imóvel, localizado na Travessa do Sossego, n° 126, Bairro: Centro, Tracuateua-PA.



MUNICÍPIO DE TRACUTEUA/PA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRACUTEUA
PROCURADORIA JURÍDICA

Após decisão da autoridade administrativa competente de autorizar a realização de dispensa com a locação do imóvel, o setor de compras, licitação e contratos encaminhou os autos para análise jurídica, conforme dispõe o Parágrafo Único do Art. 38, da Lei nº. 8.666/93 que determina a necessidade de prévia análise da Assessoria Jurídica das minutas de editais, contratos, convênios ou instrumentos similares.

II - DA ANÁLISE

Para subsidiar a decisão administrativa de firmar o contrato de locação, passaremos as considerações sobre a possibilidade jurídica da matéria em exame, consignando que não se está avaliando a conveniência e oportunidade da escolha, pois não é função jurídica identificar a existência de imóveis apropriado para a instalação ou funcionamento de órgãos públicos.

Assim, a presente análise se restringe aos aspectos jurídicos, não levando em consideração outros aspectos administrativos ou econômico. Por outro, não custa lembrar que o parecer jurídico, conforme orientação doutrinária é ato de natureza meramente opinativa, não vinculante, cabendo ao gestor avaliar e tomar a decisão que melhor lhe aprouver.

Feitas essas considerações, cumpre dizer que a regra para a Administração Pública contratar com particulares é a realização prévia de processo licitatório (inteligência do art. 37, inciso XXI da CF/88 e art. 2º da Lei nº 8.666/93). Essa obrigatoriedade de licitar funda-se em dois aspectos basilares: o primeiro é de estabelecer um tratamento igualitário entre os interessados em contratar, como forma de realização do princípio da impessoalidade, da isonomia e da moralidade; e o segundo revela-se no propósito de



MUNICÍPIO DE TRACUTEUA/PA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRACUATEUA
PROCURADORIA JURÍDICA

alcançar a proposta que seja mais vantajosa para a Administração Pública.

Todavia, existem certas situações em que o gestor público, embora podendo realizar o processo de licitação, poderá dispensar a realização do certame (discricionariamente), como são os casos previstos no art. 24 da Lei 8.666/93, hipóteses denominadas de licitação dispensável. No que interessa ao caso sob análise, frequentemente, a Administração Pública necessita de locar prédios para diferentes usos, em função das necessidades de interesse público, muitas vezes cruciantes.

Pois, nem sempre dispõem a administração, sobretudo Municipal, de recursos suficientes para comprar ou construir todos os prédios de que necessitam para o funcionamento de sua máquina administrativa, precisando, socorrer-se da locação de imóveis de particulares. Mas nem sempre, é possível encontrar, disponíveis, prédios em condições verdadeiramente adequadas que possibilitem a realização de um processo de escolha por meio de uma licitação.

Assim, configura-se, na prática, a existência de um só imóvel que se adapte aos requisitos desejáveis, e cujo proprietário consinta em locá-lo à Administração Pública, tal fato, terminar por levar o gestor a optar pela dispensa de licitação, nos moldes previsto no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93. Segundo ensinamento de Marçal Justen Filho, que em sua obra comentários a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, afirma:

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.



MUNICÍPIO DE TRACUTEUA/PA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRACUTEUA
PROCURADORIA JURÍDICA

Nesse sentido, verifica-se a Lei Federal 8.666/93 (Lei de Licitações e contratos) em seu artigo 24, inciso X, in verbis:

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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994).

Vê-se, portanto, que a própria lei especifica as hipóteses de exceção à regra geral, oferecendo uma margem de ação ao administrador, diz então que a Administração Pública possui discricionariedade para contratar por dispensa de licitação para os casos enumerados no art. 24, o que significa a possibilidade de o Poder Público agir de acordo com a conveniência e oportunidade, mas sem desrespeitar o ordenamento jurídico, obedecendo aos princípios gerais da Administração Pública e os requisitos específicos do dispositivo legal.

A locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública precisa observar alguns requisitos dentre eles uma justificativa plausível que indique as características do imóvel, tais como: localização; dimensão em área construída e destinação, sendo de igual forma necessária a realização de vistoria prévia, por profissional habilitado, que constitui documento indispensável.

Assim, o art. 26, da Lei n.º 8.666/93, informa que as dispensas de licitação devem ser necessariamente justificadas, sendo que o procedimento deve ser instruído, no caso, com elementos que apontem a razão da escolha do imóvel a ser locado, indicação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública e uma justificativa de preço, que deverá ser compatível ao preço de mercado.



MUNICÍPIO DE TRACUTEUA/PA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRACUTEUA
PROCURADORIA JURÍDICA

No caso, a justificativa delineada sobre a necessidade de locar imóvel para instalar do projeto criança feliz da Secretaria Municipal de Assistência Social, enquadra nos preceitos legais prevista no art. 24, inc. X, da Lei n.º 8.666/93, assim como a justificativa de preço encontra-se inserida no laudo de vistoria, firmado por profissional habilitada, o qual demonstra as condições do imóvel e a sua localização.

Quanto a minuta contratual, por sua vez, entende-se que contém as cláusulas obrigatórias e necessárias que o caso requer, conforme o que dispõe o art. 55 da Lei n.º 8.666/93, entretanto, cabem algumas recomendações e adaptações.

Nesse sentido, cumpre dizer que a Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos, define os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis.

Assim, o Estado, ao celebrar esse tipo de contrato, deve prevalecer vontade das partes e não as regras de direito público, pois, há de prevalecer a legislação civil aplicável às locações de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária.

Nesses casos, há certas peculiaridades que devem ser observadas, pois, o regime jurídico aplicável a esses contratos será predominantemente o de direito privado, incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei n.º 8.666/93 que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado (art. 62, § 3º, inc. I).

III - CONCLUSÃO

Desse modo obedecidas as demais regras contidas na Lei Federal n.º. 8.666, de 21 de junho de 1993, entende-se que a Administração prevalecerá vontade das partes.



MUNICÍPIO DE TRACUTEUA/PA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRACUTEUA
PROCURADORIA JURÍDICA

Pública Consulente poderá adotar a Dispensa de Licitação, encontrando-se a minuta do contrato remetida para análise, em consonância com os dispositivos da Lei Federal, supra citada, razão pela qual se encontra aprovado por esse departamento jurídico.

Por derradeiro, cumpre salientar que a Procuradoria emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa, além disso, este parecer é de caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do Gestor Municipal (TCU, Acórdão nº 2935/2011, Plenário, Rel. Min. WALTON ALENCAR RODRIGUES, DOU de 17/05/2011). Como diz JUSTEN FILHO (2014. p. 689) "o essencial é a regularidade dos atos, não a aprovação da assessoria jurídica", ou seja, o gestor é livre no seu poder de decisão.

Desta forma, ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, e com o inarredável respeito ao entendimento diverso, este é o entendimento.

S.M.J

Por fim, encaminho esse parecer a Comissão de Licitação para continuidade do processo licitatório.

Tracuateua - PA 26 de Fevereiro de 2021

Antonia Livia Santana Linhares
PROCURADORA JURÍDICA - OAB/PA 22.030
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRACUTEUA

Antonia Livia Santana Linhares - OAB nº 22.030
Procuradora do município de Tracuateua/PA