



PARECER Nº 03/2022

EMENTA: Análise da Dispensa de Licitação e Minuta de Contrato de Locação de Imóvel pela Administração Pública. Fundamento Legal – Lei 8.666 de 1993. Consulta formal. Aplicação subsidiária da Lei do Inquilinato nº. 8.425, de 18 de outubro de 1991. Possibilidade jurídica.

RELATÓRIO:

Em cumprimento ao disposto no artigo 38, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93, submetete-se a exame de legalidade a Minuta do Contrato de Locação de 01 (um) imóvel, situado na Rua Nossa Senhora da Conceição nº 237, Povoado Miranda, Zona Rural, Capela/SE, mediante contratação direta, por Dispensa, solicitado pela Secretaria Municipal de Educação do Município de Capela/SE, para o funcionamento do anexo Creche Rei Davi, no Povoado Miranda, acima mencionado.

Foram encaminhados os seguintes documentos acostados:

- 1) Proposta da locação do imóvel;
- 2) Fotos do imóvel, objeto desta Dispensa de Licitação;
- 3) Escritura Pública do imóvel, objeto desta Dispensa de Licitação;
- 4) Certidões negativas do imóvel;
- 5) Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Urbano;
- 6) Justificativa;
- 7) Solicitação de autorização de abertura do processo licitatório;
- 8) Ofício encaminhando para as providências de realização do procedimento de dispensa de locação;
- 9) Minuta do Contrato de Locação de Imóvel;
- 10) Solicitação de Parecer Jurídico.

Cabe ressaltar, que o exame dessa Procuradoria abrange o processo apenas no seu âmbito legal e jurídico, como exige a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, ficando sob a responsabilidade da Comissão Permanente de Licitação – CPL receber, examinar e julgar os documentos e procedimentos relativos às contratações diretas.



Registre-se ainda que cabe à Secretaria Municipal de Educação do Município de Capela/SE, avaliar as questões de conveniência e oportunidade da contratação.

É o relatório.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

Por força do que dispõe o artigo 37, XXI, da Constituição Federal, de maneira geral, as contratações realizadas pela Administração Pública se condicionam à realização de procedimento prévio de licitação. As ressalvas encontram-se consignadas na legislação infraconstitucional, especialmente nos artigos 17, 24 e 25, da Lei n. 8.666/93 (Dispensa e Inexigibilidade de Licitação).

“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”.(grifou-se).

A Administração Pública, vinculada que está aos princípios da moralidade, impessoalidade e eficiência, deve privilegiar a realização de procedimento tendente a selecionar a proposta de contratação que melhor atenda o interesse público. A contratação direta deve ser tida como excepcional.

Nã dispensa, a competição é viável e, teoricamente, a licitação poderia ser promovida, mas, diante das peculiaridades do caso, previu a lei que a realização da licitação não resultaria produtiva para os interesses perquiridos. A dispensa é, portanto, uma criação legislativa, e se resume aos casos previstos.



Vale acrescentar ainda, que a dispensa se caracteriza pela circunstância de que, em tese, poderia o procedimento ser realizado, mas que, pela particularidade do caso o legislador decidiu não lhe tornar obrigatório.

Para a hipótese em análise, a Dispensa de Licitação poderá ter como fundamento o artigo 24, inciso X, da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, *in verbis*:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçúpas 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.

O dispositivo legal citado excepciona a regra de exigência de Licitação para a Locação de Imóvel Urbano quando há impossibilidade de o interesse público ser satisfeito por outro imóvel, que não aquele selecionado.

Com efeito, a dispensa com fulcro no artigo e inciso supracitado, em verdade, configura hipótese de inexigibilidade pela ausência de competitividade, pois somente aquele determinado imóvel será capaz de atender ao interesse da Administração.

Nesse sentido, vale citar a lição de Joel de Menezes Niebhur:

“Em síntese: reputa-se o inciso X do artigo 24 da Lei nº 8/666/93 como espécie de inexigibilidade, tudo porque só é aplicável para a compra ou locação de bens cujas características os singularizem, pois – como exprime o próprio texto legal – as necessidades de instalação da Administração e a sua localização condicionam a sua escolha. Por tributo a isso, uma vez reconhecido tratar-se de inexigibilidade, o que importa é motivar a singularidade, perdendo importância os demais requisitos estampados no inciso em causa” (ipsis litteris).



Portanto, conforme demonstrado pelo artigo 24, X além do artigo 26, parágrafo único, a locação de imóvel pela Administração 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.

Não se pode deixar de destacar a necessidade de compatibilidade do preço exigido com o de mercado. O Poder Público Municipal está impedido de pagar aluguel superior ao praticado para imóveis similares.

Também vale o registro de que, na forma do artigo 26 da Lei n. 8.666/93, as hipóteses de Dispensa de Licitação, em regra, exigem justificativa prévia. A contratação direta não retira da Administração Pública a necessidade de observar regras procedimentais mínimas.

A contratação em tela, depende da evidenciação cumulativa de 03 (três) requisitos, a saber: a) - satisfação/atendimento das necessidades precípuas da Administração; b) - escolha condicionada pela localização do imóvel, e: c) - compatibilidade do preço da locação com o predominante no mercado, conforme prévia avaliação técnica.

Consta dos autos justificativa do órgão solicitante, o qual afirma que a locação do imóvel visa satisfazer as necessidades públicas da Administração Pública, em especial, do funcionamento do anexo CRECHE REI DAVI, no Povoado Miranda, tendo a escolha sido efetuada pelo critério de localização do bem.

No processo, também, se vislumbra a avaliação mercadológica do imóvel, realizado por um corretor de imóveis capacitado que atestou favoravelmente a utilização da edificação do imóvel a ser locado, como também avaliou o valor da locação atestando que a mesma está compatível com o de mercado.

Observe que a contratação administrativa foi iniciada com a abertura de processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, contendo autorização respectiva, a indicação sucinta de seu objeto e do recurso próprio para a despesa, atendendo o que determina o ordenamento jurídico pátrio.



Quanto à prova da regularidade fiscal e trabalhista, deve o contratado apresentar as provas de quitação com as Fazendas Públicas Municipal, Estadual e Federal e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, atendendo às exigências da Lei n. 8.666/93.

Quanto ao teor da Minuta do Contrato em comento, registra-se que a mesma está em consonância com as disposições constantes no art. 55 e ss. da Lei n. 8.666/93, bem como da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), fazendo-se constar a descrição do objeto e seus elementos característicos, o preço e as condições de pagamento, o crédito por conta do qual correrão as despesas, a descrição da dotação orçamentária, os direitos e obrigações das partes, bem como a possibilidade de rescisão do instrumento contratual.

Registro que a análise consignada neste Parecer, se ateu às questões jurídicas observadas na instrução processual e no contrato. Não se incluem no âmbito de análise desta Procuradoria os elementos técnicos pertinentes, preço ou aqueles de ordem financeira, cuja exatidão deverá ser verificada pelos setores responsáveis e autoridade competente do Município.

CONCLUSÃO:

Ante o explicitado, opina esta Procuradoria **pela pertinência jurídica da Minuta do Contrato em comento, mediante Dispensa de Licitação**, devendo esta ser publicada nos termos das disposições legais (art. 26, caput, da Lei n. 8.666/93).

Capela, 14 de fevereiro de 2022.

ROSANA MARTINS VIEIRA

Procuradora Adjunta da Prefeitura Municipal de Capela

OAB/SE 2.631