



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE CAPELA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**PARECER Nº 10/2021**

**EMENTA:** Análise da Dispensa de Licitação e Minuta de Contrato de Locação de Imóvel pela Administração Pública. Fundamento Legal – inciso I, § 3º do art. 62 da Lei 8.666 de 1993. Consulta formal. Aplicação subsidiária da Lei do Inquilinato nº. 8.425, de 18 de outubro de 1991. Possibilidade jurídica.

Em cumprimento ao disposto no artigo 38, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93, submete-se a exame de legalidade a Minuta do Contrato de Locação de 01 (um) imóvel, localizado no Povoado Pirunga, Capela/SE, mediante contratação direta, por Dispensa, solicitado pela Secretaria Municipal de Educação de Capela/SE e autorizado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, para funcionamento da escolinha Menino Jesus, anexo da Escola Municipal Zózimo Lima.

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, órgão gestor do presente processo, avaliar as questões de conveniência e oportunidade da contratação.

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.

Na 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 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.***

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 justificação 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 precípua 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 da Secretaria Municipal de Educação, tendo a escolha sido efetuada pelo critério de localização do bem e a compatibilidade do preço com o de mercado, satisfazendo as necessidades precípua da Administração, corroborando com os itens “a”, “b” e “c”, mencionados acima. No processo, também, se vislumbra o laudo de vistoria técnica e avaliação do imóvel, realizado pela Engenheira Civil do Fundo Municipal de Educação 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.

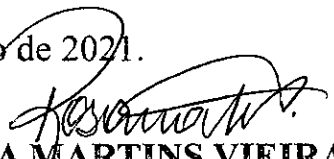
Quanto à prova da regularidade fiscal e trabalhista, deve o contratado apresentar as provas de quitação com as Fazendas Públicas Municipal, Estadual e Federal e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, atendendo as exigências da Lei n. 8.666/93.

Acerca do 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.

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).

Registro que a análise consignada neste Parecer, se ateve 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 ou orçamentária, cuja exatidão deverá ser verificada pelos setores responsáveis e autoridade competente do Município.

Capela, 04 de janeiro de 2021.

  
**ROSANA MARTINS VIEIRA**  
OAB/SE 2.631