

PARECER JURÍDICO

INTERESSADO: Comissão Permanente de Licitação do Município de Magalhães Barata-PA.

ASSUNTO: Análise Jurídica sobre Dispensa de Licitação n.º. 7/2019-030101.

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR OS POLICIAIS DO 5º BATALHÃO DE POLICIA MILITAR DO ESTADO DO PARÁ, LOCALIZADA NA AV. CUINARANA, BAIRRO NOVO, NO MUNICIPIO DE MAGALHÃES BARATA.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR OS POLICIAIS DO 5º BATALHÃO DE POLICIA MILITAR DO ESTADO DO PARÁ, LOCALIZADA NA AV. CUINARANA, BAIRRO NOVO, NO MUNICIPIO DE MAGALHÃES BARATA. PARECER DA PROCURADORIA JURÍDICA. ALCANCE. ART. 24, X DA LEI N.º 8.666/1993.

I – Relatório.

1. Trata o presente expediente de solicitação de análise jurídica acerca do procedimento de contratação direta, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações; para a locação justifica-se da necessidade da Secretaria Municipal de Administração, em atender suas demandas com a locação do imóvel de propriedade da Sr. ALESSANDRA LOPES PINHEIRO, Localizada na av. Cuinarana, bairro novo, no município de Magalhães Barata, pelo período de 10 de janeiro de 2019 com término em 31 de dezembro de 2019, pelo valor global de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais).
2. Foi realizada a parecer técnico do imóvel (anexo ao processo), e Relatório de Vistoria Técnica, pela Secretaria Municipal de Administração, através do engenheiro responsável, senhor Antônio Osvaldo Cristo dos Santos, portador do registro no CREA-PA sob o n.º. 26.818-D/PA, a qual constatou que o imóvel em questão está em boas condições de uso, sendo adequado a utilização a que se destina com a locação. O parecer técnico informa ainda que o imóvel possui localização privilegiada, na área do município, sendo de fácil acesso.
3. É o relatório necessário.
4. Manifesto-me, tal como determina o art. 38, parágrafo único, da Lei n.º 8.666/93.

II – VIABILIDADE JURÍDICA DA DISPENSA DE LICITAÇÃO.

5. A licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o art. 37. Inciso XXI, Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável e inexigível.
6. Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública em suma, se resta configurada algumas situações legais previstas no art. 24, da lei n.º 8.666/93; mais especificamente, em seu inciso X.

7. Segundo a Lei Federal no 8.666/93, em hipóteses tais, a Administração Pública pode realizar a contratação direta das referidas aquisições, mediante contratação direta, dada a emergencialidade do caso, conforme artigo 24, inciso X do referido diploma *in verbis*: **Art 24** — *É dispensável a licitação: Inciso 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.*
8. Consoante se verifica no dispositivo legal acima, a Administração Pública é dispensada de licitar a locação de um imóvel que lhe seja realmente indispensável, em razão das necessidades de instalação e localização. Contudo, para amparar esta hipótese de dispensa de licitação, é imperativa a satisfação dos seguintes requisitos: a) destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração; b) necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha; c) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia.
9. A administração providenciou a avaliação prévia do imóvel comprovando a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado. A avaliação deve necessariamente anteceder a firmação do negócio avençado, o que no presente caso configura-se a locação, pois sem avaliação prévia não há como aferir o preço praticado no mercado.
10. Ademais, conforme lembra Marçal Justen Filho¹, é necessário constar no processo os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra forma. Para Diógenes Gasparini, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torna-lo um “bem singular”, nas palavras do autor²: [...] *quando, por exemplo, a natureza do serviço exige do imóvel onde será instalado certas características (altura do pé direito, natureza da construção), tanto quanto o é a localização (próximo a um serviço já instalado), por exemplo. Com essa indicação a Administração Pública torna o bem singular; não há outro bem que possa atender aos seus reclamos, e em razão disso pode-se comprá-lo ou locá-lo sem licitação. A hipótese só prestigia a entidade que, em tese, está obrigada a licitar. Quando compradora ou locatária. Quando vendedora bem imóvel, a disciplina é a estatuída no art 17, do Estatuto Federal Licitatório e quando locadora, a regra é a licitação, dado que seu bem pode interessar a mais de uma pessoa, salvo a hipótese da alínea ‘f’ do inciso I desse artigo”.*
11. Entretanto, cumpre salientar que, embora dispensável a licitação, os requisitos exigidos no art. 26 da lei n. 8 666/93 são de cumprimento obrigatório para as dispensas admitidas com base no art. 24, X, quais sejam: a) razão da escolha do fornecedor ou executante; b) justificativa do preço; c) juntada de propostas comerciais devidamente assinadas, ou caso tenham sido requeridas e enviadas através de e-mail, juntada das mensagens eletrônicas que as ensejaram.
12. Consoante está orientação emanada do TCU: *Instrua os processos de contratação direta segundo os procedimentos estabelecidos no artigo 26, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993, de modo que sejam devidamente formalizados os elementos requeridos pelos incisos I a III desse dispositivo por meio de*

¹ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 8ª Ed. São Paulo: Dialética. 2001.

² GASPARI, Diógenes. Direito Administrativo, 8ª Ed. Ver. E atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

expedientes específicos e devidamente destacados no processo, caracterizando a motivação do administrador para a prática dos atos e juntando-se justificativa de preços que demonstre, item a item, a adequação dos preços àqueles praticados no mercado local, assim como parecer jurídico conclusivo que opine inclusive sobre a adequação dos preços unitários propostos pela entidade selecionada.

13. Desta forma, verifico a regularidade do procedimento em relação à justificativa do preço, em virtude do laudo técnico, conforme constam nos autos do processo de dispensa.
14. Isto posto, manifesto-me da seguinte forma:
15. Favorável à Dispensa de Licitação com base no art. 24, X, haja vista necessidade do imóvel para o atendimento das finalidades precípuas da Secretaria Municipal de Administração, desde que haja o cumprimento das formalidades no artigo 26 da lei, exigindo-se toda a documentação pertinente ao caso.
16. Ademais, sugiro que para a locação do imóvel esteja presente nos autos os seguintes documentos, com exceção ou não da escritura pública do imóvel ou registro do imóvel, ante a justificativa apresentada pelo Ordenador de Despesas de inexistência das mesmas: CPF e RG (cópias autenticadas); comprovantes de endereços diferente do endereço do imóvel e da locadora e dados bancários da Locadora. Recomendo ainda que, no caso de ausência de qualquer um dos documentos relativo a imóveis, seja emitido uma declaração do Secretário solicitante ou do Presidente da Comissão Permanente de Licitação autorizando a locação do imóvel.

II.I - Da Minuta do Contrato:

17. A regulamentação dos contratos administrativos encontra-se prevista no artigo 54 e seguintes da Lei n.º 8.666/93, tendo o art. 55, da referida norma, previsto quais são as cláusulas que necessariamente deverão estar consignadas nos chamados contratos administrativos, sendo as seguintes: “I - o objeto e seus elementos característicos; II - o regime de execução ou a forma de fornecimento; III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento; IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso; V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica; VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas; VII - Os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas; VIII - os casos de rescisão; IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei; X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso; XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor; XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos; XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação. § 1º (VETADO). § 2º Nos contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aquelas domiciliadas no estrangeiro, deverá constar necessariamente cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, salvo o disposto no § 6º do art. 32 desta Lei.”
18. Na minuta do contrato em epígrafe, se fazem presentes todas as cláusulas exigidas pela legislação.

III – Conclusão

19. Ante o exposto, obedecidas as demais regras contidas na Lei Federal nº 8.666/1993, entende-se que poderá adotar a modalidade de dispensa de licitação, podendo ser dado prosseguimento ao processo licitatório e seus ulteriores atos.
20. 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 final cabe ao Gestor Municipal³. Como diz JUSTEN FILHO⁴ “*o essencial é a regularidade dos atos, não a aprovação da assessoria jurídica*”, ou seja, o gestor é livre no seu poder de decisão.
21. Ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, e com o inarredável respeito ao entendimento diverso, este é o entendimento, S.M.J.

Magalhães Barata/PA, 08 de janeiro de 2019.

Marcus Vinicius F. Rodrigues
Procurador Geral do Município
Dec. 012/2018 - OAB-PA 22.909

³ TCU, Acórdão nº 2935/2011, Plenário, Rel. Min. WALTON ALENCAR RODRIGUES, DOU de 17/05/2011.

⁴ Justen Filho, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 16. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 689.