CPL Fls. 17

CONSULENTE: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 03.068/2021

INTERESSADA: **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO.**
ASSUNTO: **DISPENSA DE LICITAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO – ALDEIAS ALTAS-MA.**

EMENTA: DISPENSA DE LICITAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CUMPRIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DO ART. 26 DA LEI Nº 8.666/93, DENTRO DO LIMITE PRECEITUADO NO ART. 24, INC. X DA LEI Nº 8.666/93 E ALTERAÇÕES POSTERIORES E LEI Nº 8.245/1991.

1. DO RELATÓRIO

A **COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO** solicitou a análise do referido processo licitatório, com vistas a proferir parecer acerca da **regularidade do processo de dispensa de licitação** para locação de um prédio urbano, sob a administração e propriedade do **Sr. Emerson Leandro Lima de Souza**, CPF: 917.874.403-20, pelo período de **12 (doze)** meses, imóvel este localizado na Avenida João Rosa, S/N – Centro – Aldeias Altas/MA. O presente imóvel será destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação, vinculado a esta mesma secretaria, conforme descrição anexa aos autos.

Constam dos autos os seguintes documentos: **Ofício nº 270/2021 - Secretaria Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação, Contrato de aforamento do imóvel, Documentos pessoais do proprietário do imóvel, Laudo de Avaliação do imóvel, Despacho do Gabinete da Secretária para o Setor Contábil, Dotação Orçamentária, Declaração da Ordenadora de Despesas, Despacho para CPL, Resposta da CPL com enquadramento da dispensa de licitação, Minuta do Contrato, dentre outros.**

Este é em síntese o relatório, pelo que se passa a opinar na forma abaixo:

2. PRELIMINARMENTE

Preliminarmente, impende destacar que este parecer refere-se apenas às questões jurídicas constantes no processo administrativo em análise, uma vez que a Procuradoria Jurídica

não dispõe de conhecimentos técnicos no que tange às especificações dos objetos presentes do procedimento em questão.

Portanto, tornam-se as informações como técnicas dotadas de verossimilhanças, pois não possui a Procuradoria Jurídica o dever, os meios ou sequer a legitimidade de deflagrar investigações para aferir o acerto, a conveniência e a oportunidade dos atos administrativos a serem realizados, impulsionados pelo processo licitatório.

Não sendo responsável, também, pela continuidade deste procedimento, principalmente no que tange à execução do contrato a ser celebrado. Diante disso, passemos a análise do processo administrativo nos termos do que dispõe o artigo 38 da Lei nº 8.666/93.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO

O órgão responsável justifica a necessidade da locação do imóvel para instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação, em razão do prédio residencial em tela apresentar as características adequadas para a finalidade descrita, vez que, pela localização física e disponibilidade de mercado, o mesmo revela-se não só adequado, como também oportuno para o uso, mediante contrato de locação pela Administração Pública Municipal, revertendo em amplos benefícios para a população.

Considerando ainda que o valor da proposta apresentada pelo proprietário do imóvel também se revela apropriado, pois, está dentro da média de realidade do mercado imobiliário local, assim considerando o Laudo de Avaliação do imóvel anexo no processo.

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 Gonzales Borges (1995, p.78), segundo a qual para que a Administração Pública possa se utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

- 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;

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

No caso vertente, ratifica-se que a locação do imóvel em apreço será destinada a utilização específica, qual seja, a instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de

Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação, imóvel este que deve atender, de forma incontestável, as finalidades precípuas da Administração, tendo preço compatível com o de mercado, segundo avaliação prévia.

Dessa forma, fica totalmente claro que ao caso em tela, aplica-se a hipótese preconizada no **art. 24, inciso X da Lei Federal nº 8.666/1993**, alterada e consolidada, para a dispensa da licitação, vejamos:

> 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.

Quanto a esta hipótese de contratação direta, o ilustre professor Marçal Justen Filho[1] leciona que:

> A ausência de licitação na hipótese de compra ou locação de imóvel deriva da impossibilidade de o interesse sob tutela estatal 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 encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.

Ainda a respeito do tema, o Tribunal de Contas da União[2] destaca o que segue:

> É dispensável realização de procedimento licitatório, com suporte no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

No mesmo sentido, esta mesma Corte de Contas tem apresentado seus entendimentos jurisprudenciais, senão vejamos:

---

[1] JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 16. Ed. rev., atual, e ampl. Brasília: Revista dos Tribunais, 2014.

[2] Brasil. Tribunal de Contas da União. Licitações e contratos: orientações e jurisprudência do TCU/Tribunal de Contas da União. – 4. ed. rev., atual. e ampl. – Brasília: TCU, Secretaria-Geral da Presidência: Senado Federal, Secretaria Especial de Editoração e Publicações, 2010.

> Somente deve ser utilizada a dispensa de licitação para locação de imóvel quando ficar configurada sua especificidade, cujas instalações e localização evidenciem que ele é o único imóvel que atende o interesse da administração, fato que deverá estar devidamente demonstrado no respectivo processo administrativo.
> **Acórdão 444/2008-Plenário**
>
> Há, entretanto, um outro aspecto que deve ser abordado - a utilização de dispensa de licitação para realizar a locação do imóvel, com base no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93. Com as devidas vênias, discordo nesse ponto da unidade técnica, que entendeu que o caso concreto se enquadra na hipótese prevista no referido dispositivo.
> O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação "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".
> Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Torres Pereira Júnior a respeito desse comando legal:
> "A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atende-lo..." (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, pag. 250).
> 'Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir" (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277).
> **Acórdão 444/2008 Plenário (Voto do Ministro Relator)**

É importante salientar que, em julgado mais recente, o Plenário do Tribunal de Contas da União reconheceu a possibilidade de utilização da contratação direta fundamentada no art. 24, X, da Lei Geral de Licitações, mesmo na hipótese de existir mais de um imóvel que possa atender à necessidade da Administração Pública, nos termos do Acórdão a seguir transcrito:

> Mesmo que vários imóveis satisfaçam as condições desejadas pela Administração, encontra-se na esfera do poder discricionário do gestor contratar a locação por meio de dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993). Os motivos adotados para a seleção não se limitam necessariamente ao valor do aluguel, sendo possível - e até desejável - a consideração de outros critérios, devendo-se observar as exigências legais de adequada motivação para a opção escolhida e de demonstração da

> compatibilidade do valor da contratação com parâmetros de mercado (art. 26 da Lei 8.666/1993).
> **Acórdão 2420/2015-Plenário**

Importa dizer que, em havendo mais de um imóvel que supra os requisitos ensejadores da hipótese de dispensa, a escolha do Agente público deve restar justificada nos autos do processo, devendo ser atingida através da observância de aspectos técnicos, não necessariamente ligados ao valor do aluguel.

Ademais, há de se destacar que, de acordo com o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano constante nos presentes autos, a constituição física do imóvel a ser locado caracteriza-se como necessário, tendo em vista a atividade fim que será desenvolvida no imóvel, possuindo as características necessárias para desenvolver as atividades da Secretaria Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação.

Além disso, entre todos os aspectos das contratações públicas, a instrução do processo administrativo constitui elemento essencial para a verificação de legalidade de uma avença formalizada pela Administração Pública.

Quanto à instrução processual para a contratação direta, o **art. 26 da Lei nº 8.666/93** e suas alterações, informam que as dispensas de licitação devem ser necessariamente justificadas e publicadas na imprensa oficial, sendo assim o procedimento deve ser instruído com elementos que apontem as razões da escolha do contratado, e justificativa do preço, *in verbis:*

> Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.
> Parágrafo único. O processo de dispensa de licitação, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:
> I- Caracterização da situação emergencial ou calamitosa ou de grava e eminente risco à segurança pública que justifique a dispensa quando for o caso.
> II - razão da escolha do fornecedor ou executante;
> III - justificativa do preço.
> IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.

Desta feita, vislumbra-se o perfeito enquadramento legal entre a situação fática e a hipótese de dispensa constante no art. 24 da Lei nº 8.666/93, bem como aos demais dispositivos deste diploma legal, não havendo óbice para o seu prosseguimento.

CPL Fls. 22

Quanto a minuta do contrato em anexo, bem como o rol de disposições obrigatórias previstas no art. 55 da Lei Federal n° 8.666/1993, percebe-se a presença dos elementos essenciais para o perfeito entendimento, por ambas as partes, de seus direitos e obrigações oriundos desta avença.

Pelo exposto, concluímos que o processo administrativo se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado, uma vez que as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração Pública, e o preço praticado se revela compatível com o valor de mercado, conforme explanado.

4. DA CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto e observado o valor a ser praticado na contratação que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, esta Procuradoria Jurídica, posiciona-se no sentido de atestar a regularidade da minuta do contrato, bem como a regularidade da dispensa de licitação, neste caso em específico, para um período de 12 (doze) meses, haja vista enquadrar-se no desígnio do art. 24, inc X, da Lei n° 8.666/93 e suas alterações.

Este é o parecer opinativo, salvo melhor juízo.

Aldeias Altas/MA, 05 de janeiro de 2022.

Francisco Almeida Lima Neto
Procurador Geral de Aldeias Altas/MA
OAB/MA Nº 18233

Valber de Jesus Santos Lobato Filho
Sub Procurador Geral de Aldeias Altas/MA
OAB/MA Nº 18751

Larissa Thalyta Carneiro da Conceição
Assessora Jurídica – PGM – Aldeias Altas/MA
OAB/MA Nº 17221