

PARECER OPINATIVO

INTERESSADO: SECRETARIA DE GOVERNO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

ASSUNTO: CONTRATAÇÃO DIRETA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Ementa: Direito Constitucional. Administrativo. Licitação. Dispensa de Licitação.
Contratação direta em face do exposto no artigo 24 inciso X da Lei 8.666/93.

1. Vem ao exame dessa Procuradoria jurídica, o presente Processo Administrativo, que versa sobre a possibilidade de contratação direta, do imóvel localizado na Rua José Antônio Joaquim nº. 140 e 01(um) lote de terra anexo de nº 15 – Rua José Vidal s/n, Loteamento Bela Vista – Bairro Bela Vista – Santa Cruz do Capibaribe – PE, destinado às instalações e funcionamento do **SENAI** e também do **Centro de Oportunidades do Governo do Estado**, cujas dimensões e avaliação constam em anexo à solicitação, em face do exposto no artigo 24 inciso X da Lei nº. 8.666/93.
2. Depreende-se dos documentos, despacho da Ilma. Sra. Secretária de Governo e Desenvolvimento Social, solicitando parecer jurídico sobre a legalidade da contratação direta da locação do imóvel localizado na Rua José Antônio Joaquim nº. 140 e 01(um) lote de terra anexo de nº 15 – Rua José Vidal s/n, Loteamento Bela Vista – Bairro Bela Vista – Santa Cruz do Capibaribe – PE, destinado às instalações e funcionamento do **SENAI** e também do **Centro de Oportunidades do Governo do Estado**, sendo de extrema importância a locação do mencionado imóvel uma vez que o Município não dispõe de espaço que possa ser destinado a este fim. Ressaltando que este é o único imóvel disponível na localidade, e o mais apropriado em face da excelente localização, dimensões e estado de conservação, além do valor do aluguel que atende ao preço de mercado.
3. Consta dos autos a existência de previsão da despesa na programação orçamentária para o exercício 2021.

É o breve relatório do processado.

Em face do pedido apresentado, necessário à emissão de parecer opinativo, haja vista ser esta Procuradoria Jurídica um órgão consultivo, o qual visa garantir a efetividade da lei, assessorando a Administração nas questões de sua alçada.

Sobre o Parecer Normativo:

O presente Parecer é dotado de caráter eminentemente normativo, tendo por fim apresentar os aspectos

técnicos jurídicos acerca das providências legais essenciais à instauração do procedimento de dispensa de licitação, para contratação direta com base no artigo 24 inciso X da Lei 8.666/93.

Diante disso, cumpre acrescentar que a oportunidade e conveniência não constituem objeto do presente Parecer. A Procuradoria jurídica é órgão consultivo com atribuições técnico-jurídicas imbuída de assessorar e esclarecer com maior precisão técnica, a Administração Pública.

Passamos ao Parecer:

Estabelece o art. 37, inciso XXI, da Carta Magna, a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para as contratações realizadas pelo Poder Público. No entanto, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

Dessa forma, o legislador constituinte admitiu a possibilidade de existirem casos em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando o Poder Público a celebrar, de forma discricionária, contratações diretas sem a concretização de certame licitatório.

Assim, em algumas situações previamente estabelecidas pela legislação, a regra de licitar cede espaço ao princípio da economicidade ou outras razões que revelem nítido interesse público em casos em que a licitação é dispensada ou considerada inexigível. De acordo com Jorge Ulisses Jacoby Fernandes isso ocorre porque,

"O princípio constitucional da licitação, como todas as regras de Direito, não tem valor absoluto, devendo ser coordenado com os outros princípios do mundo jurídico" (Contratação Direta sem Licitação, 5ª. ed., Brasília Jurídica, 2004, p. 178).

A dispensa de licitação é uma dessas formas de contratação direta. O art. 24 da Lei nº. 8.666/93 elenca os possíveis casos de dispensa, especificando no inciso X que é dispensável a licitação quando:

Para compras 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.



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 contratação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa, desde que o valor do aluguel esteja dentro da média do mercado.

Marçal Justen Filho assevera:

"A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público 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 os particulares". (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, pág. 239).

Todavia, antes de promover a contratação, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação dos seus interesses por via diversa, e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-la, velando pela preservação do princípio da isonomia entre possíveis interessados. Além disso, deve verificar a compatibilidade do preço do aluguel com aquele praticado no mercado imobiliário, sendo-lhe vedado pagar valor superior ao aplicado a imóveis similares. Ocasão em que se ressalta, por oportuno, que não cabe a esta Procuradoria analisar o valor locativo do imóvel, mas apenas os aspectos legais que envolvem a contratação.

Têm-se no caso sob apreciação que a Secretaria de Governo e Desenvolvimento Social do Município de Santa Cruz do Capibaribe, necessita de um imóvel para instalação e funcionamento do **SENAI** e também do **Centro de Oportunidades do Governo do Estado**.

Ocorre que, o Município não dispõe de espaço que possa ser destinado a este fim.

Logo, a única alternativa é locar um imóvel de terceiros. Esse imóvel deve ser adequado ao atendimento das necessidades da Secretaria, e o preço inevitavelmente deve ser o de mercado.

Pois bem, segundo o Laudo de Avaliação colacionado, o imóvel atende plenamente as necessidades da Administração, em face das condições de conservação, dimensões e localização estratégica.

Ainda de acordo com as informações, na localidade inexistente outro imóvel, nas condições acima, para ser locado. Logo, inexistente disputa que reclame o procedimento licitatório.

Do exposto, conclui-se que existe uma **NECESSIDADE** que precisa ser atendida; qual seja: a SECRETARIA DE GOVERNO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL necessita locar o imóvel para que possa realizar os serviços do **SENAI** e também do **Centro de Oportunidades do Governo do Estado**, e o meio adequado para fazê-lo está previsto no dispositivo sob comento.

Todavia, a contratação direta exige um procedimento prévio e determinado, destinado a assegurar a prevalência dos princípios jurídicos fundamentais, em que é imprescindível a observância de etapas e formalidades legais. Através dele, definir-se-á um objeto a ser contratado; adotando-se, inclusive, providências acerca da elaboração de projetos, apuração da compatibilidade entre a contratação e as previsões orçamentárias, dados concretos acerca das condições de mercado, da capacitação do particular escolhido, e etc. Desse modo, ainda que se trate de contratação direta, é necessário a formalização de um procedimento licitatório que culmine na celebração do contrato.

Nesse sentido, é o entendimento de Marçal Justen Filho:

Os casos de dispensa e inexigibilidade de licitação envolvem na verdade, um procedimento especial e simplificado para seleção do contrato mais vantajoso para a Administração Pública. Há uma série ordenada de atos, colimando selecionar a melhor proposta e o contratante mais adequado. "ausência de licitação" não significa desnecessidade de observar as formalidades prévias (tais como verificação da necessidade e conveniência da contratação, disponibilidade de recursos, etc.). "Devem ser observados os princípios fundamentais da atividade administrativa, buscando selecionar a melhor contratação possível, segundo os princípios da licitação".

E mais adiante arremata o referido autor:

A Administração deverá definir o objeto a ser contratado e as condições

contratuais a serem observadas. A maior diferença residirá em que os atos internos conduzirão à contratação direta, em vez de propiciar prévia licitação. Na etapa externa, a Administração deverá formalizar a contratação. (Marçal Justen Filho. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 7ª ed. Pág. 295/297. São Paulo: Dialética, 2000).

Nesse diapasão, determina o art. 26 da Lei nº. 8.666/93, *in extenso*: Art. 26 "As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e nos incisos III a XXIV do art. 24, as situações de inexigibilidade referidos no art. 25, necessariamente justificadas e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º. deverão ser comunicados dentro de três dias a autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de cinco dias, como condição para eficácia dos atos".

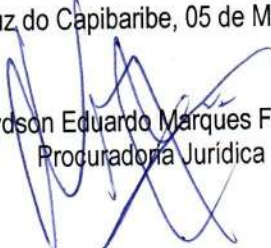
Parágrafo único. O **processo de dispensa, de inexigibilidade** ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

- I – Caracterização da situação emergencial ou calamitosa 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.

Diante do exposto, entendemos ser legal, a abertura de procedimento de dispensa de licitação para contratação direta da locação do imóvel localizado na Rua José Antônio Joaquim nº. 140 e 01(um) lote de terra anexo de nº 15 – Rua José Vidal s/n, Loteamento Bela Vista – Bairro Bela Vista – Santa Cruz do Capibaribe – PE, necessário ao atendimento das necessidades da Administração, cumpridas as determinações do artigo 26 da Lei Federal nº. 8.666/93 acima transcrito.

É esse o parecer que colocamos à apreciação de Vossa Senhoria.

Santa Cruz do Capibaribe, 05 de Maio de 2021.


Neydson Eduardo Marques Ferreira
Procurador Jurídica