

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER: Nº PGM – n. 2021.12.29.01

PROCESSO: DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2021.12.27.015

ASSUNTO: CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE SALITRE/CE.

EMENTA: Atendimento dos requisitos contidos no Art. 24, X, da Lei 8.666/93. Possibilidade.

PARECER JURÍDICO

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 Saúde em atender suas demandas com a locação do imóvel de propriedade do Sr: Miguel Ribeiro de Alencar, localizado na Rua Santo Antonio, 415, Centro, na cidade de Salitre/CE, **para funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Saúde do município de Salitre/CE.**

O prazo contratual começará a vigorar na data da assinatura do contrato, e terá término em 31 de dezembro de 2022, pelo valor mensal de R\$ 1.250,00 (MIL E DUZENTOS E CINQUENTA REAIS).

Foi realizada vistoria pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, que emitiu parecer técnico de avaliação imobiliária, constatando 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.

Relatado o pleito, emite-se o presente PARECER:

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.

Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública em suma, se resta configurada algumas situações legais previstas no art. 24, da lei nº 8.666/93, mais especificamente, em seu inciso X.

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:

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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994).

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.**

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 é com a emissão de laudo avaliatório é que a administração há de aferir o preço praticado no mercado.

Ressalte-se, no entanto, que a contratação direta não significa o descumprimento dos princípios intrínsecos que orientam a atuação administrativa, pois o gestor público está obrigado a seguir um procedimento administrativo determinado, com intuito de assegurar a prevalência dos princípios jurídicos explícitos e implícitos constantes no Texto Constitucional.



Ensina o Professor Jorge Ulisses Jacoby, na monografia "Contratação Direta Sem Licitação" (5ª ed., Brasília Jurídica, 2004, p. 289), o seguinte:

"Para que a situação possa implicar dispensa de licitação, deve o fato concreto enquadrar-se no dispositivo legal, preenchendo todos os requisitos. Não é permitido qualquer exercício de criatividade ao administrador, encontrando-se as hipóteses de licitação dispensável previstas expressamente na lei, numerus clausus, no jargão jurídico, querendo significar que são apenas aquelas hipóteses que o legislador expressamente indicou que comporta dispensa de licitação."

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 proposta comercial devidamente assinada.**



É sempre prudente que se 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 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.

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.

Portanto, manifesto-me 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 Educação, para funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Educação do Município de Salitre - CE, desde que haja o cumprimento das formalidades no artigo 26 da lei, exigindo-se toda a documentação pertinente ao caso.

Ademais, sugiro que para a locação do imóvel esteja presente nos autos os seguintes documentos: **Escritura Pública ou Particular do Imóvel, Comprovante de Endereço, Documentos Pessoais do Proprietário, Certidões Negativas de Débitos Municipais, Estaduais, Federais e Trabalhistas, bem como dados bancários da Locadora.**



DA MINUTA DO CONTRATO:

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 imóvel;





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.

Na minuta do contrato em epígrafe, se fazem presentes todas as cláusulas exigidas pela legislação.

CONCLUSÃO:



Ante o exposto, obedecidas as demais regras contidas na Lei Federal nº 8.666/1993, **ENTENDE-SE QUE A ADMINISTRAÇÃO PODERÁ ADOPTAR A MODALIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO**, podendo ser dado prosseguimento ao processo licitatório e seus ulteriores atos.

Ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, e com o inarredável respeito ao entendimento diverso, este é o entendimento, S.M.J.

Salitre/CE, 29 de Dezembro de 2021.


JOÃO ALLISSON SOUSA LAVOR
PROCURADOR DO MUNICÍPIO DE SALITRE – CE
OAB/CE 23.192