



## PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**PARECER:** N° PGM – n. 2022.12.26.08

**PROCESSO:** DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 2022.12.23.01E

**ASSUNTO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO AO ESTUDANTE, DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO 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 **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO AO ESTUDANTE, DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SALITRE/CE**, para atender suas demandas, com a locação de um imóvel localizado na Rua Santo Antonio, nº 482 Apto, Centro, na cidade de Salitre/CE, de propriedade da Sra. Eliana de Sousa Paiva Nascimento, portadora da Carteira de Identidade de nº. 2008010444714 SSP/CE e do CPF nº. 490.895.523-91.



O prazo de vigência do contrato será da data da sua assinatura até 31 de dezembro de 2023, pelo valor mensal de **R\$700,00 (SETECENTOS REAIS)**. Podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

Foi realizada vistoria pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, emitindo parecer técnico de avaliação imobiliária, constatando a impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não o escolhido, as características do imóvel, tais como localização, dimensão, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a administração não tem outra escolha.

O parecer técnico informa ainda que existe compatibilidade do valor do aluguel com os preços de mercado vigentes.

#### **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 precípuas da Administração; b) necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha; c) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia.**

A Administração Pública mediante a comissão de avaliação de imóveis, realizou a avaliação prévia do imóvel em questão e constatou a compatibilidade do preço ofertado com os valores vigentes no mercado.



Quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que nem sempre a realização do certame levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público naquela hipótese específica. Destacou Adilson Abreu Dallari:

**“Nem sempre, é verdade, a licitação leva a uma contratação mais vantajosa. Não pode ocorrer, em virtude da realização do procedimento licitatório, é o sacrifício de outros valores e princípios consagrados pela ordem jurídica, especialmente o princípio da eficiência.”**

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.

Pelo exposto, diante do interesse público devidamente justificado, manifesto-me favorável à dispensa de licitação com base no art. 24 da Lei 8666/93.

Portanto, manifesto-me favorável à dispensa de licitação com base no art. 24, X, da Lei Nº 8666/93, haja vista a necessidade da locação do imóvel para que possa ser destinado **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO AO ESTUDANTE, DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SALITRE/CE.**

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 ADOTAR 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, 26 de Dezembro de 2022.



**JOÃO ALLISSON SOUSA LAVOR**

**PROCURADOR DO MUNICÍPIO DE SALITRE/CE.**