PARECER JURÍDICO

REFERÊNCIA: PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 99/22-CPL/PMSMG
PROCESSO LICITATÓRIO: DISPENSA DE LICITAÇÃO 07/2022- 0029
INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA.

RELATÓRIO

Trata-se de consulta jurídica quanto à possibilidade de contratar com particular a locação de imóvel localizado na Rua Vicente Costa 501, Bairro – São Manoel, São Miguel do Guamá – PA, para funcionar o viveiro municipal para a produção de mudas e para o funcionamento de parte administrativa da Secretaria Municipal de Agricultura, a fim de atender as necessidades da gestão municipal.

Consta nos autos que a titularidade do imóvel está sendo atribuída a Srª **Maria Nilce Miranda Lima**, inscrita no CPF n.º 667.189.882-00, com endereço situado na Rua Vicente Costa n.º 515.

Em Ofício n.º 019/2021 – DAF/DGE/Semed exarado pela Secretaria Municipal de Agricultura, foram solicitadas providências quanto à locação do respectivo imóvel, a fim de suprir as necessidades diárias no andamento das atividades da Secretaria. Há laudo de avaliação e vistoria das condições físicas do imóvel, tendo sido elaborado e assinado por engenheiro civil.

Concluiu o engenheiro que o imóvel está em bom estado de conservação e adequado para o uso. Igualmente, constam justificativas técnicas dos setores responsáveis informando que o preço está de acordo com o praticado usualmente no mercado. Após medidas internas, por força do inciso VI do Art. 38 da Lei nº 8.666/93, veio os autos para esta Assessoria.

É o breve relatório.

PRELIMINARMENTE

Cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica "*in abstrato*", ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto a outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa vinculação ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando a competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07.

Trata-se de parecer consultivo, com orientação e diretrizes essenciais que façam compor a futura decisão, não devendo ser compreendido como de caráter decisório, restando à autoridade máxima administrativa deliberar após melhor análise do feito, se conveniente aos cofres públicos ou se estão em conformidade com o que direciona este parecer jurídico.

ANÁLISE JURÍDICA

DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Por força do dispositivo constitucional (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da nobrigatoriedade), contudo o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente denominadas de "dispensa" e "inexigibilidade", e as hipóteses legais estão fixadas nos arts. 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame

não 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 para a finalidade específica.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a **locação de imóvel** para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), 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;" Grifou-se.

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

> "Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação..." .

Portanto, assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrava, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

DOS REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELO PODER PÚBLICO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO.

Segundo Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

> "A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (do aluguel) com os parâmetros de mercado."

Noutro giro, vislumbramos no processo a **justificativa da contratação, razão da escolha e do preço**, atestando a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal.

Igualmente, verifica-se a existência de laudo técnico, emitido por engenheiro civil, lotado no Município, profissional competente, atestando as condições físicas e estruturais do imóvel, bem como a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado.

Importante destacar que para firmar uma locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de que não há outro imóvel similar e disponível, sob pena de incorrer em atos de improbidade administrativa e/ou devidas responsabilizações na esfera administrativa.

Também, deve-se comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira, cabendo a administração, além de diligenciar para comprovar o preenchimento dos requisitos da contratação direta com dados concretos, selecione a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

CONCLUSÃO

Ex positis, com fulcro nas disposições normativas pertinentes, esta Procuradoria Geral do Município, por meio de sua Assessoria **não vislumbra óbice** pelo prosseguimento desde que atendidas às recomendações aqui dispostas e desde que seja justificada a vantajosidade aos cofres públicos do município, sob pena de responsabilidade a quem der causa a violações.

Recomenda-se o encaminhamento à **Controladoria interna**, para análise final, pois esta exerce, na forma da lei, o controle interno dos atos e procedimentos da administração direta e indireta, visando resguardar o cumprimento dos princípios da administração pública.

São os termos do parecer.

SMJ.

São Miguel do Guamá, 09 de junho de 2022.

RADMILA PANTOJA CASTELLO
Assinado de forma digital por RADMILA PANTOJA CASTELLO

RADMILA PANTOJA CASTELLO
Assessoria Jurídica
OAB/PA n.º 20.908

De acordo:

CAIO HENRIQUE PAMPLONA RODRIGUES
Assinado de forma digital por CAIO HENRIQUE PAMPLONA RODRIGUES

CAIO HENRIQUE PAMPLONA RODRIGUES
Procurador Geral do Município
OAB/PA 26.672