

PARECER JURÍDICO Nº 17/2022.

PROCURADORIA MUNICIPAL

Interessado(a): Comissão Permanente de Licitação.

Assunto: consulta sobre a possibilidade de dispensa de licitação para locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, Cultura, Esportes e Lazer, situado na Rua João Pessoa, nº 12, Centro, Gravatá-PE.

Natureza: Consulta

Ementa: consulta sobre a possibilidade de dispensa de licitação para locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, Cultura, Esportes e Lazer, situado na Rua João Pessoa, nº 12, Centro, Gravatá-PE. Possibilidade Jurídica. Análise da questão à vista dos preceitos contidos na Lei nº 8666/93 e na Constituição da República.

RELATÓRIO

Esta Procuradoria foi instada a se manifestar sobre a possibilidade de dispensa de licitação para locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, Cultura, Esportes e Lazer, situado na Rua João Pessoa, nº 12, Centro, Gravatá-PE.

É o breve relatório.

Passo a opinar.

FUNDAMENTAÇÃO

De proêmio, oportuno aduzir que a análise jurídica prestada por esta procuradoria se atém tão somente às questões de legalidade referente à minuta do edital e seus anexos, não lhe sendo atribuída, portanto, a competência para se imiscuir no mérito administrativo. A assessoria jurídica tem fundamento no artigo 38, parágrafo único da Lei 8666/93.

Art. 38, parágrafo único- As minutas dos editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas pelo órgão de assessoria jurídica da unidade responsável pela licitação.

A Constituição da República prevê em seu artigo 37, inciso XXI que, salvo exceções previstas em lei, a administração pública deve contratar suas obras e serviços mediante processo de licitação, observando, portanto, os princípios da impessoalidade, isonomia, moralidade e da legalidade que norteiam o ente público na condução de suas atividades de eminente interesse público.

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Do exposto, verifica-se, então, que a dispensa de licitação é medida excepcional, apenas sendo permitida quando o caso subsumir-se às hipóteses previstas em lei.

Impende aduzir que os casos de dispensa de licitação têm previsão no artigo 24 da Lei 8.666/93.

O caso em exame se refere à locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, Cultura, Esportes e Lazer, localizado na Rua João Pessoa, nº 12, Centro, Gravata-PE.

Segundo informações constantes do Termo de Referência em anexo, a locação de imóvel para servir de sede à Secretaria de Turismo é essencial para o bom e eficiente funcionamento do órgão, já que é o único imóvel capaz de atender às exigências quanto às instalações, espaço, localização e o preço.

Conforme demonstrado no Termo de Referência, a secretaria contratante funciona, atualmente, na Biblioteca Municipal, fato que dificulta ou mesmo inviabiliza o atendimento ao público, bem como atrapalha o próprio serviço.

Por esta razão, o Município de Gravata pretende alugar o imóvel em referência para sediar a Secretaria Municipal de Turismo, possibilitando a eficiente prestação do serviço público.

A municipalidade pretende realizar o contrato de locação mediante dispensa de licitação, fundamentando a contratação direta no artigo 24, inciso X da Lei 8666/93.

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - para a compra 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;

Nesse sentido, *Marçal Justen Filho*, na obra *Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos*, Ed. Dialética, pg. 262:

"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 particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição".

Verifica-se, portanto, que a dispensa de licitação para locação de imóveis pelo ente público depende do preenchimento de três requisitos: (a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado.

Cumprido 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 propostas comerciais devidamente assinadas, ou caso tenham sido requeridas e enviadas através de e-mail, juntada das mensagens eletrônicas que as ensejaram.

Conforme demonstrado, a destinação do imóvel atende as finalidades essenciais da contratante, especialmente se destacarmos o fato de que a locação possibilitará o bom funcionamento da Secretaria de Turismo, ensejando maior eficiência do serviço público.

No mais, segundo informações inseridas no Termo de Referência, o imóvel possui o espaço físico necessário para a instalação da sede da secretaria, localizado em uma região central, de fácil acesso à população.

Além disso, a Secretaria contratante informa não haver, no âmbito do Município de Gravatá, imóvel que atenda aos critérios de espaço e localização necessários para o bom funcionamento da secretaria, fato que o torna singular.

No mais, o preço do aluguel corresponde a R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) mensais, cuja avaliação técnica em anexo sinaliza a sua compatibilidade com o preço praticado no mercado.

Em laudo técnico constatou-se que o valor do aluguel mensal do imóvel foi fixado mediante ampla pesquisa de mercado imobiliário, que as instalações do imóvel estão bem conservadas, bem como que o imóvel está situado em área residencial, com boa iluminação, ventilação e atende as normas vigentes.

Cumprido salientar, ademais, que, embora dispensável a licitação, os requisitos exigidos no art. 26 da lei n. 8666/93 são de cumprimento obrigatório para as dispensas admitidas com base no art. 24, inciso X.

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 inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente 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.

Imperioso mencionar, ainda, que os contratos de locação, em que a Administração é locatária, são regidos predominantemente pelas regras de Direito Privado, devendo, entretanto, serem observados os dispositivos legais constantes dos artigos 55 e 58 a 61 da Lei 8666/93, o que pode ser verificado do artigo 62, §3º da mesma lei.

Art. 62. [...] § 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

Nesse ínterim, o contrato de locação firmado pela Administração Pública, quando locatária, não se submete ao prazo estabelecido no artigo 57 da Lei 8.666/93, podendo, então, ser fixado um prazo mais extenso, observado, entretanto, o princípio geral que veda a celebração de contrato por prazo indeterminado.

As despesas decorrentes do contrato possuem dotação orçamentária própria, cuja unidade orçamentária é a Secretaria Municipal de Turismo, Cultura, Esporte e Lazer.

Por fim, a minuta do contrato deve atender aos preceitos legais insculpidos nos artigos 54 e 55 da Lei 8666/93.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, analisando o objeto da consulta à luz da Constituição da República, da Lei 8666/93, **opino pela possibilidade de dispensa de licitação para locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, Cultura, Esportes e Lazer, situado na Rua João Pessoa, nº 12, Centro, Gravata-PE.**

É o parecer s. m. j.

Gravatá (PE), 19 de janeiro de 2022.

Júlia Suassuna de Albuquerque Wanderley
Procuradora Municipal

Brasílio Antônio Guerra
Procurador Geral do Município