



Processo Nº 2023010345

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 013/2023

Interessado: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

PARECER JURÍDICO

EMENTA: Exame à legalidade do procedimento de dispensa de licitação. I) da dispensa de licitação na locação de imóvel, previsto no artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93. Possibilidade, desde que respeita a análise contida no parecer.

I- RELATÓRIO.

Cuida-se nos presentes autos de manifestação jurídica destinada a orientar a Secretaria Municipal de Educação acerca da Locação de Imóveis, nos quais o município de Luziânia será locatário.

Isto posto, nos autos em questão, a solicitante pretende a locação do imóvel situado à Rua Major Eliseu de Araújo Melo, Nº 78, Centro – Luziânia-GO, imóvel este destinado ao funcionamento do Conselho Municipal de Educação, tendo em vista ausência de imóvel de propriedade municipal compatível e apto para tal finalidade.

O Secretário, na própria solicitação apresenta justificativa acerca da escolha do imóvel, manifestando que as instalações, o valor e a localização são adequados para atender as necessidades pertinentes.

Os autos, depois de percorrerem os caminhos necessários, vieram a essa Assessoria Jurídica para atender o disposto no art. 38, parágrafo único, inciso VI, da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993.

Deles constam a autorização da autoridade competente; as declarações de ordem técnica, atestando a existência de recursos orçamentários e suficiência financeira e a declaração de disponibilidade financeira e orçamentária.

É o quanto basta relatar. Opino.

II- ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente, a Lei nº 8.666/1993 prevê em seu art. 24, inciso X que “- 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; ” ou seja, o presente é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessária a observação de alguns elementos.

Pois bem, consta aos autos as justificativas apresentadas pela solicitante que dão conta de que o imóvel em questão a que se prende alugar será destinado para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, e esse espaço, atende perfeitamente as necessidades do órgão.

É esclarecido na justificativa que este município não detém de imóvel de propriedade municipal compatível e apto para tal finalidade, reunindo todas as características necessárias para o desempenho das atividades pertinentes à demanda pretendida.

No quesito preço, é assegurado que a avaliação prévia, demonstrou serem os mesmos compatíveis com os praticados no mercado.

Feitas essas considerações acerca da instrução do procedimento, cabe a análise legal do caso sob o aspecto da possibilidade de ser efetuada a contratação, declarando-se dispensado o procedimento licitatório.

Segundo se observa através do artigo 24, da Lei nº 8.666/93, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública, prevendo taxativamente, as hipóteses em que a licitação pode ser dispensada.

A Lei de regência das licitações e contratos prevê que a locação de imóvel pelo Poder Público poderá ser realizada por dispensa de licitação ao amparo do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993, desde: (a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado, 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".

O art. 62 impõe a obrigatoriedade do instrumento de contrato nos casos de concorrência e tomada de preços, e facultativo nos casos em que a administração puder substituí-los por carta-contrato, notas de empenho, autorizações de compra, etc.



Certo que no caso de locação, ainda que pelo valor esteja essa inserida na modalidade convite, é de todo recomendável que, no caso de locação, seja instrumentalizado o ajuste, em face da série de obrigações a que as partes se impõem.

Já o § 3º, I, do mesmo preceptivo da Lei nº 8.666, de 1993 estabelece que:

Art. 62 omissis.

...

§ 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;

De se ver que nas contratações cujo conteúdo seja regido por normas eminentemente de direito privado, além das normas previstas nos arts. 55 e 58 a 61 da referida Lei, e demais normas gerais, há a regência do direito privado, e no caso das locações, especialmente as para fins não residenciais, isto é, sobrevém, concomitantemente, a Lei do Inquilinato – Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Assim, o contrato que regulará essa locação deverá conter:

- a) o atendimento das exigências contidas no art. 55, no que tange às cláusulas obrigatórias para os contratos administrativos;
- b) as previsões que asseguram à Administração posição de supremacia em relação ao contratado, conforme constante do art. 58.

Nessas condições, conclui-se que quando a Administração Pública se propõe a locar um imóvel para ali instalar as suas atividades meio ou finalísticas, deixa de lado parte de sua posição de supremacia plena frente ao particular, dado que passa a reger-se, também, pelas normas de direito privado. Por outra, a relação passa a ser considerada não um contrato administrativo puro, mas como um contrato da administração, em que há uma certa correlação de forças.

Nesse aspecto da contratação em si e a forma em que ela se dará, tenho que a abordagem esclarece suficientemente esses pontos.

Já quanto à possibilidade de ser dispensada a licitação, a lei é clara, no sentido de autorizá-la desde que atendidas determinadas condições. Conquanto ao que pareça a hipótese seja de inexigibilidade, dado que o que ocorre é impossibilidade jurídica de competição em face de que o imóvel pretendido é o que serve à administração, tratou a lei, nesse caso, como dispensa, e assim será analisada.

O Prof. MARÇAL JUSTEN FILHO ao comentar o § 3º acima transcrito, ensina com maestria:



“A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público. A dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, resulta da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.”

Ainda segundo o renomado mestre, a contratação por dispensa depende de três condições:

- a) Que o imóvel seja necessário ao desempenho das atividades administrativas;
- b) Que esse imóvel se revista de determinadas propriedades, indispensáveis à satisfação dos usuários por intermédio de prestação de serviços públicos de qualidade;
- c) Que os preços sejam equivalentes ao de mercado, não sendo admissível que venha o poder público a pagar mais caro que o particular.

No mesmo sentido manifesta-se Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, em seu livro *Contratação direta sem licitação*, 5a ed., Ed. Brasília Jurídica, pgs. 388 a 395, quando elenca como requisitos para a dispensa de licitação, na hipótese em comento: necessidade de instalação e localização condicionando a escolha, atendimento das finalidades precípua da Administração, avaliação prévia e compatibilidade de preços.

Da análise dos autos consta ainda a documentação referente à regularidade do imóvel e do proprietário.

Diante de todo o exposto, esta Procuradoria Adjunta se manifesta pela possibilidade da contratação direta, precedido do competente Ato de Dispensa de Licitação, para a locação do imóvel destinado a atender aos serviços do Secretaria Municipal de Educação.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Luziânia-GO, aos dias 19 (dezenove) de junho de 2023.

TATIELLY DOS SANTOS ISSA
Procuradora Adjunta de Licitações
OAB/GO 49.189