

PARECER JURIDICO
Proc. Adm.: 011/2020
ASSUNTO: Dispensa de Licitação

DIREITO ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FIM ESPECÍFICO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. POSSIBILIDADE (ART. 24, INC. X, LEI Nº 8.666/93). O inciso X do Art. 24, da Lei nº 8.666/93 autoriza a dispensa da licitação para 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". Evidenciadas tais circunstâncias objetivas, autoriza está a contratação direta.

PARECER

Trata-se de consulta formulada pela Secretaria Municipal de Administração do Município Porto Franco/MA, onde solicita dessa ASSEJUR emissão de parecer sobre a possibilidade da contratação, por dispensa de licitação, com o objetivo de locar imóvel para **atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração.**

O processo administrativo veio instruído com: a) ofício informando da necessidade do objeto; b) informação sobre dotação orçamentária; c) autorização da autoridade superior; d) laudo de avaliação do imóvel; e) justificativa de preço; f) pesquisa de mercado local e g) justificativa onde consta o despacho de reconhecimento de dispensa de procedimento licitatório para a contratação em comento e de sua correspondente ratificação, indicando, o imóvel localizado na **Rua Joaquim Pereira, nº 226, Centro de Porto Franco/MA, como o mais adequado.**

Esses os fatos que merecem relato, opino.

O artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, apontado na minuta de despacho de dispensa de licitação como fundamento legal para a contratação pretendida, assim dispõe:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, **cuja s necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que**



o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (destacou-se).

Verifica-se pelo dispositivo acima, que a dispensa só será permitida se ficar comprovado que determinado imóvel satisfaz o interesse público. Deve-se averiguar se suas características, tais quais, localização, destinação, dimensão e edificação são relevantes e determinantes para o caso em questão, e ainda, que não há outros imóveis com as mesmas características que também poderiam ser objeto de contratação.

Sobre a supracitada hipótese de dispensa de licitação, José dos Santos Carvalho Filho¹ nos apresenta a seguinte lição:

Quando a Administração Pública pretende adquirir ou alugar imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, pode dispensar a licitação e contratar diretamente com o vendedor ou locador (art. 24, X).

Não é totalmente livre, entretanto esse tipo de ajuste. Exige o Estatuto que o imóvel a ser adquirido ou alugado seja realmente indispensável à Administração, em razão das necessidades de instalação e localização. A dispensa da licitação é razoável no caso: há situações em que, apesar de haver outras ofertas, apenas um imóvel atende realmente aos anseios administrativos. Assim, esse deve ser o imóvel adquirido ou alugado. Por outro lado, deve a Administração providenciar a avaliação prévia do imóvel, pois que não será legítimo o ajuste se o preço da compra ou do aluguel for incompatível com as condições normais de mercado. A lei anterior não exigia a motivação da escolha nesse caso. O Estatuto vigente, no entanto, a impõe (art. 26), permitindo, em consequência, a verificação da legalidade do ajuste. A justificação expressa, desse modo, acarreta maior racionalidade no uso de imóveis e de recursos públicos, evitando inclusive, que tais contratos sejam celebrados mesmo quando existem outros imóveis públicos disponíveis. (Destacou-se).

Tais exigências legais para a contratação por dispensa de licitação estão previstas no artigo 26 da já referida Lei nº 8.666, de 1993, estabelece:

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:

¹ Manual de direito administrativo, 21ª edição, Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2009, p. 249.

- I - caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;
- II - razão da escolha do fornecedor ou executante;**
- III - justificativa do preço; e,**
- IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados. (grifou-se)

No caso específico, a **Secretaria Municipal de Administração** justifica a indicação do imóvel, por ser o único em condições de atender as necessidades da administração pública, possuindo amplo espaço físico, boas instalações, fácil acesso à população, preços compatíveis com o mercado local, além de inexistir outros na localidade, com as mesmas características.

A minuta contratual, por sua vez, contém as cláusulas obrigatórias que o caso requer.

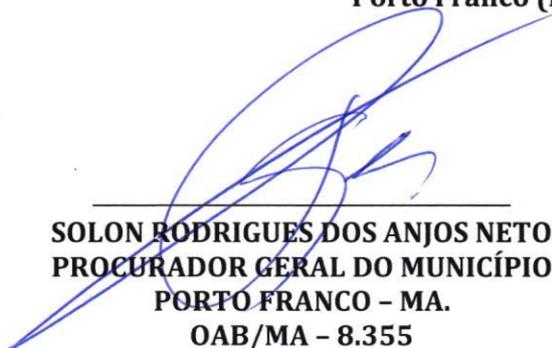
Assim, em razão da justificativa delineada na declaração sobre a necessidade de locar imóvel e, observado o cumprimento das exigências legais a que se refere o art. 26, da Lei de Licitações, sendo patente o interesse público envolvido, cabe a dispensa com fundamento no art. 24, inc. X, da Lei n.º 8.666/93.

CONCLUSÃO

Pelo exposto, desde que observados os apontamentos deste Parecer, manifestamo-nos favoravelmente às contratações diretas pretendidas.

S.m.j., é o parecer opinativo.

Porto Franco (MA), 03 de Janeiro de 2020.



SOLON RODRIGUES DOS ANJOS NETO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
PORTO FRANCO - MA.
OAB/MA - 8.355