

Parecer 032/2022

De: Herly C. - DJUR

Para:

Data: 02/02/2022 às 11:08:14

Setores envolvidos:

DJUR

DISPENSA DE LICITAÇÃO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

EMENTA – ADMINISTRATIVO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – ART. 24, INCISO X DA LEI FEDERAL Nº 8.666/93 – POSSIBILIDADE.

I - RELATÓRIO

Trata-se de expediente administrativo emitido a este Departamento Jurídico, para análise e emissão de Parecer quanto à viabilidade jurídica de dispensa de licitação visando a locação de imóvel para funcionamento do Departamento Municipal de Assistência Social.

O processo deu início com a solicitação do Departamento Municipal de Assistência Social, que demonstrou a necessidade de locação de imóvel urbano, descreveu as características mínimas e indicou a ficha orçamentária para fazer frente às despesas. A locação terá o período de 12 meses.

Conforme despacho nº 6-239/2022 do Sr. Diretor do Departamento de Compras e Projetos o seguinte:

“Constam dos autos pesquisa no mercado imobiliário, documentos do locador, escritura do imóvel, bem como Certidão Negativa de Débitos do imóvel, ao passo que encaminho para ciência e eventual autorização para prosseguimento.”

A Comissão de Análise Financeira se manifestou no despacho 5-239/2022 apresentando sua concordância.

Constam nos autos autorização do prefeito e declarações negativas de imobiliárias no Município de Miracatu de que não possui imóvel com as descrições e características semelhantes às solicitadas pelo Departamento de Assistência Social.

É a síntese do necessário nesta etapa, passo à análise jurídica.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

De fato, a Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e suas alterações posteriores, estabelecem os princípios gerais que disciplinam as licitações e também os contratos administrativos. A mesma constitui-se de normas gerais, aplicáveis aos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

A licitação e procedimento obrigatório a Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o art. 37. Inciso XXI da Constituição Federal, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável e inexigível.

Desta feita, a situação em análise está inserida dentro dos parâmetros ditados pelo artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, elencando os casos de dispensa de licitação, condicionado a compra e locação de imóveis. 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;

Marçal Justem Filho leciona que:

“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”. (JUSTEN FILHO, Marçal. (Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 8ed. São Paulo:

Assim, para condicionar a escolha do imóvel pretendido, deve a Administrar seguir critérios estabelecidos e, mesmo existindo mais de um imóvel apto ao atendimento da pretensão contratual, é possível a contratação direta para a locação descrita pelo inciso X do artigo 24, desde que respeitados os requisitos estabelecidos pela Lei.

Nesse sentido, o Tribunal de Contas da União já se posicionou:

(...)

Há, entretanto, um outro aspecto que deve ser abordado - a utilização de dispensa de licitação para realizar a locação do imóvel, com base no art. 24, inciso x, da Lei nº 8.666/93. Com as devidas vênias, discordo nesse ponto da unidade técnica, que entendeu que o caso concreto se enquadra na hipótese prevista no referido dispositivo. O art. 24, inciso x, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação “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”. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Torres Pereira Júnior a respeito desse comando legal: “A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos

Administrativos, 11ª Edição, pag. 250). Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação.., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda as necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações

Nesse diapasão, a localização é fator determinante para justificar a escolha da contratação direta do imóvel, mesmo que no mercado imobiliário existam outros com características semelhantes, dimensões e com o valor menor de locação, porém, merece destacar e deixar registrada a importância acerca da consulta imobiliária que deve ser efetuada por profissional idôneo e competente, com experiência para avaliar os imóveis para confirmar o valor de mercado.

III - CONCLUSÃO

No caso em tela, houve a pesquisa de mercado, sendo que apenas um único imóvel demonstrou possuir as características necessárias para o funcionamento do Departamento Municipal de Assistência Social. Consta avaliação do imóvel realizada por perito, auferindo o valor para locação.

Desta forma, estando presentes os requisitos previstos na Lei Federal nº 8.666/1993, opino pela viabilidade jurídica da dispensa de licitação visando a locação do imóvel indicado nos autos.

É o parecer.

E por não ser autoridade competente para decidir sobre a matéria, remetam-se os autos ao Chefe do Poder Executivo com as minhas considerações. Após, ao Departamento de Compras e Projetos.

—
Herly Carvalho Costa

OAB/SP nº 364.123
Diretora do Departamento Jurídico



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5D59-A049-6072-FF55

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ HERLY CARVALHO COSTA (CPF 363.XXX.XXX-51) em 02/02/2022 11:20:54 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://miracatu.1doc.com.br/verificacao/5D59-A049-6072-FF55>