



PARECER JURÍDICO

ANÁLISE TÉCNICA DO EDITAL

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 002/2020-SELIC-PMM
MODALIDADE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº DL-002/2020-SELIC-PMM

DE LAVRA DA: ASSESSORIA JURÍDICA
À: SETOR DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Trata-se de Parecer Jurídico relativo ao procedimento licitatório na modalidade **Dispensa de Licitação**, registrado sob o nº **DL-002/2020-SELIC-PMM**, relativo ao Edital e demais documentos até então acostados ao feito.

Página 1





ASSUNTO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO DA IDENTIFICAÇÃO CIVIL, ATENDENDO ÀS DEMANDAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO

CONSULENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

EMENTA: LICITAÇÃO. DISPENSA. LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO DA IDENTIFICAÇÃO CIVIL, ATENDENDO ÀS DEMANDAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MELGAÇO, VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO. PREENCHIDOS OS REQUISITOS DO ART, 24, X, DA LEI 8.666/93.

RELATÓRIO

Recebemos o expediente solicitando análise jurídica acerca do procedimento de contratação direta, na modalidade **DISPENSA DE LICITAÇÃO** nº **DL-002/2020-SELIC-PMM**, fundamentada no Artigo 24, Inciso X, da Lei nº 8.666/93, para locação de um imóvel para atender às necessidades da Administração Pública Municipal.

Após prévia pesquisa realizada no mercado imobiliário de Melgaço foi identificado um imóvel com infraestrutura condizente com a absorção da demanda apresentada pela consulente.

O imóvel em questão fica localizado na **Rua 12 de Outubro, s/n - Centro - Melgaço/PA, CEP: 68.490-000**, de propriedade do(a) senhor(a) **MARCINHO DOS SANTOS MORAES, CPF 835.272.902-06, RG 3907054 5 VIA - PCDI/PA**, com o valor locativo mensal igual a **R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais)**.

Trata-se de um imóvel em alvenaria, caracterizado como um espaço contendo: **1 banheiro e 1 área comercial**, com área construída de **25,00m² (vinte e cinco metros quadrados)**.

Nos autos do processo a consulente justifica que *“A locação do referido imóvel é de grande importância, pois a Prefeitura de Melgaço não dispõe de prédios próprios suficientes para abrigar todas as repartições públicas municipais, dentre as*



quais está o serviço de identificação civil, que é de suma importância para a sociedade como um todo uma vez que é responsável pela emissão de uma gama de documentos oficiais indispensáveis a todo cidadão.

Nesse diapasão oferecer esse serviço a contento, cuja responsabilidade recai sobre a Secretaria de Administração, perpassa pela disponibilidade de um espaço físico adequado para o funcionamento do Arquivo Público Municipal, porquanto, para esta finalidade específica, faz-se necessária a referida locação”.

DA FUNDAMENTAÇÃO

1- DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1- Da Dispensa de Licitação para Locação de Imóvel

A licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1998, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável, inexigível.

Analisando as justificativas apresentadas, fica patente que existe de fato motivações legais para a contratação pretendida, em especial as previstas no inciso X do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/1993, qual seja:

“Art. 24. É dispensável a licitação:

*X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçipuas 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;”
(grifamos)*

Consoante se verifica no dispositivo legal acima, é possível verificar a imposição de determinados requisitos que devem ser assinalados visando conferir regularidade à contratação pretendida, quais sejam: a) instalações que comportem o aparato administrativo; b) localização; c) compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de avaliação prévia.

A escolha recaiu sobre o imóvel supramencionado por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração Pública, e em

razão dos motivos aduzidos pela consulente e neste mesmo teor, Marçal Justen 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: Dialética, 2000.p.252"

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seus interesses, bem como observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado.

Nesse sentido, dispõe o ilustre doutrinador Jessé Torres:

"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 a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, 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 frustre a finalidade a acuir" (grifamos).

(Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277)

No presente caso foi realizada pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, constituída pela Portaria nº 0012/2019, a vistoria técnica do imóvel, cuja síntese consta no Laudo de Avaliação Imobiliária, parte integrante dos autos, segundo a qual o imóvel:

- a) possui excelente localização;
- b) está em boas condições de uso, atendendo plenamente às finalidades locativas;
- c) e está avaliado em um valor de locação compatível com o praticado no mercado local.

2.2 - Da Minuta do Contrato



Outrossim, no que tange a análise dos elementos abordados na minuta do edital e sua concordância com as imposições do artigo 40 da Lei de Licitações, traz o referido mandamento a obrigatoriedade de abordagem dos elementos nos editais de licitação, podendo estes serem suprimidos ou acrescidos.

A regulamentação dos contratos administrativos encontra-se prevista no artigo 54 e seguintes da Lei n.º 8.666/93, tendo o art. 55, da referida norma, previsto quais são as cláusulas que necessariamente deverão estar consignadas nos chamados contratos administrativos, sendo as seguintes:

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;

V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;

VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;

VIII - os casos de rescisão;

IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;

X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;

XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;

XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Da análise da minuta do contrato vinculado ao instrumento convocatório apresentado, constatamos que esta observa os requisitos mínimos exigidos pelo artigo 55 da Lei Licitações, tendo em vista que contém todas as cláusulas pertinentes a esta contratação, não sendo necessária nenhuma correção, estando preenchidos os requisitos do Artigo 40 da Lei 8.666/93 e demais Legislações pertinentes.



2- CONCLUSÃO

Restam demonstradas as condições favoráveis a realização de contratação direta, sob a forma de dispensa de licitação, da locação do imóvel em questão com base no inciso X, do artigo 24, da Lei 8.666/93, haja vista a premente necessidade de locação do imóvel para o funcionamento das atividades do(a) **Identificação Civil**.

Desta forma, **Ex positis**, em face das interpretações acima e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município, e após realizada a solicitação apontada, opinamos **FAVORAVELMENTE** pela realização da locação direta do referido imóvel por ser cabível a aplicação da hipótese de dispensa de licitação prevista no inciso X, do artigo 24, da Lei n.º 8.666/93.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Melgaço/PA, 06 de janeiro de 2020.

MAURO CÉSAR LISBOA DOS SANTOS
Assessor Jurídico da PMM
OAB/PA 4288