



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA JURÍDICA



PARECER: 0107/2021-AJ/PGM/ARLP

DA: ASSESSORIA JURÍDICA DA CPL DO MUNICÍPIO DE CODÓ – MA

PARA: PRESIDENTE DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO –
CPL

ASSUNTO: ANÁLISE DA POSSIBILIDADE JURÍDICA DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO ÓRGÃO SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 2640/2021

EMENTA: PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. EXAME DA POSSIBILIDADE LEGAL DE CONTRATAÇÃO. DISPENSA DE LICITAÇÃO – ARTIGO 24, X DA LEI 8.666/93.

1. DO PEDIDO DE MANIFESTAÇÃO JURÍDICA

Trata-se de solicitação exarada da Comissão Permanente de Licitação do Município de Codó – MA, nos termos do artigo 38 da Lei 8.666/93, para emissão de parecer visando a realização de procedimento de **Dispensa de Licitação**, que tem como finalidade a **locação do imóvel situado em Avenida 1º de Maio, número 1868, Bairro Centro, Codó – MA.**

2. DA SOLICITAÇÃO DA SECRETARIA INTERESSADA

Por meio do **Ofício nº 0285-A/2021** de 04 de maio de 2021, fls. 02, a **Sra. Secretária Municipal de Educação, Raquel Vieira Paula Pereira**, solicita ao Senhor Prefeito providências no sentido de autorizar contratação, mediante, **dispensa de procedimento licitatório, de aluguel de imóvel descrito no termo de referência para o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia, e Inovação – SEMECTI.**

2.1. DO TERMO DE REFERÊNCIA

O termo de referência apresentado pela **Secretaria Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia, e Inovação – SEMECTI** quanto seu conjunto de informações, atende em tese, aos requisitos legais, fica, portanto, sob a responsabilidade da secretaria requerente todo o conjunto de suas informações que levam aos interesses administrativos da contratação por meio da licitação a ser futuramente realizada.



Francisco Antonio Ribeiro Assunção Machado
Procurador Geral Adjunto do Município de Codó
DAB/MA 4.216-A-Portaria 002/2021

Handwritten signature



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA JURÍDICA



2.2. DA DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADÓLOGICA

O corretor, Sr. Carlos Mario dos Santos Costa, CRECI 4008, descreve o imóvel como construído de alvenaria, bem conservado, amplo, com várias salas, apto a servir para a **Secretaria Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia, e Inovação – SEMECTI**.

Estabelece o valor de mercado entre R\$ 5.600,00 (cinco mil e seiscentos reais) e R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais). **Conclui-se, portanto, que o valor vigente no contrato, tal seja, R\$ 5.625,00 (cinco mil seiscentos e vinte e cinco reais) está dentro do valor de mercado.**

2.3. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O setor responsável, na pessoa da Sra. Luciana Gonçalves Lima, Matrícula 99471, apresentou aos autos as dotações orçamentárias que legalmente deverão dar cobertura às despesas eventualmente contratadas e adquiridas.

O Estatuto das Licitações Públicas (Lei nº 8666/93) estabelece alguns requisitos que devem ser observados anterior à contratação, vejamos o que dispõe em seu art. 14:

Art.14. Nenhuma compra será feita sem a adequada caracterização de seu objeto e indicação dos recursos orçamentários para seu pagamento, sob pena de nulidade do ato e responsabilidade de quem lhe tiver dado causa.

2.4. DA DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

Observa-se que a Sra. Secretária de Educação, na qualidade de ordenadora de despesas, declara para os efeitos legais que a despesa ora especificada **possui** adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual, com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL: LEI FEDERAL 8.666/93

Inicialmente, faz-se mister consignar definição de dispensa de licitação, segundo lição de José dos Santos Carvalho Filho [3]:



Francisco Antonio Ribeiro Assunção Machado
Procurador Geral Adjunto do Município de Codó
OAB/MA 4.216-A-Portaria 002/2021

Handwritten signature



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA JURÍDICA



“Caracteriza-se pela circunstância de que, em tese, poderia o procedimento ser realizado, mas que, pela particularidade do caso, decidiu o legislador não torná-lo obrigatório. Diversamente ocorre na inexigibilidade, porque aqui sequer é viável a realização do certame.”

Assim, a dispensa ocorre quando, embora viável a competição, sua realização se mostra contrária ao interesse público. No artigo 24 da Lei federal nº 8.666/93, o legislador traz os casos em que a licitação é viável – tendo a possibilidade de concorrerem dois ou mais interessados – contudo, para se atender de forma célere e eficiente a determinada demanda, o administrador poderá contratar de forma direta.

No caso, pretende-se concretizar, como medida fundamental e emergente, **a locação de imóvel para a instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia, e Inovação – SEMECTI, pautando-a na hipótese prevista no art. 24, inciso X:**

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;

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

- a) A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;
- b) Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):



Francisco Antonio Ribeiro Assunção Machado
Procurador Geral Adjunto do Município de Codó
DAB/MA 4.216-A-Portaria 002/2021

Uma



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA JURÍDICA



“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido a quantidade cômodos disponíveis, a localização física e a disponibilidade de mercado, o mesmo revela-se além de adequado, também oportuno para o uso, mediante destinação para a instalação e funcionamento do **Secretaria Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia, e Inovação – SEMECTI**.

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisição ou locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, *in verbis*:

Art. 24 – É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preteridas 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 que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam: comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração; a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização; demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido. Todavia, convém esclarecer que o simples fato de o legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou locação (imóvel pronto e acabado, em



Francisco Antonio Ribeiro Assunção Machado
Procurador Geral Adjunto do Município de Codó
OAB/MA 4.216-A-Portaria 002/2021

Amadu



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA JURÍDICA



construção, ou ainda na planta, que é o caso em análise), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir à Administração a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel, ainda que em fase de pré-lançamento.

Ao contrário, a solução pensada na Lei foi justamente a de permitir, frise-se por dispensa de licitação e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público efetivar a contratação. Logo, nesse caso, o silêncio da norma deve ser interpretado de forma restritiva e não extensiva, de modo a empreender maior eficácia na sua aplicação e segurança na gestão dos recursos públicos.

Portanto, os raros e incomuns casos já enfrentados pelo Tribunal de Contas evidenciam que a tese aqui defendida, no sentido de que, em se tratando de edificação, a Administração deve orientar-se para a escolha de um imóvel pronto e acabado, que possa atender plenamente as suas necessidades, é a melhor alternativa para resguardar o interesse público e alcançar o fim colimado pela norma, evitando, inclusive, riscos desnecessários na aplicação dos recursos públicos.

Sobre o assunto leciona o doutrinador Edmir Netto de Araújo na obra Curso de Direito Administrativo, Ed. Saraiva, pg. 528:

“Este caso de dispensa de licitação dá maior destaque às necessidades de instalação e localização do imóvel que seria adquirido ou alugado para o desempenho do serviço público, ou outra finalidade precípua da Administração. Por exemplo, a Procuradoria-Geral do Estado, em São Paulo, adquirir ou locar imóvel nas proximidades do Fórum central e Tribunais.”

Vale destacar os ensinamentos do magistério do Professor Diogenes Gasparini, no livro Direito Administrativo, 10 Edição, pa. 476:

“O inciso X do art. 24 do Estatuto federal Licitação prevê a dispensabilidade de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escola. É notório que não se trata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e hoje, como todas as finalidades precípua da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese”.



Francisco Antonio Ribeiro Assunção Machado
Procurador Geral Adjunto do Município de Codó
OAB/MA 4.216-A-Portaria 002/2021

[Handwritten signature]



**ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA JURÍDICA**



Para o doutrinador 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”.

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinador Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pela Comissão Permanente de Licitação.

É sabido que a contratação direta exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, é compulsório a existência da Declaração Orçamentária e Financeira que será assinada pelo Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Codó, além da Justificativa que embasa a dispensa de licitação. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da prestação do serviço, todos os itens conforme acima descrito encontram-se nos autos.

São estas as considerações.

4. DA CONCLUSÃO



Francisco Antonio Ribeiro Assunção Machado
Procurador Geral Adjunto do Município de Codó
DAB/MA 4.216-A-Portaria 002/2021



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA JURÍDICA



Ex positis, verifica-se que o processo se encontra regular, dito isto, recomenda-se que no presente procedimento de licitação, como todos os demais, sejam respeitados os princípios da legalidade, moralidade e transparência, notadamente, com atendimento à legislação vigente e que orienta este certame, em especial as Leis nº 10.520/2002 e nº 8.666/1993, Decreto nº 10.024/2019 e a LC nº 123/2006 e que sejam adotadas as providências subsequentes e em tempo hábil.

O presente parecer é prestado sob o prisma estritamente jurídico, não competindo a essa assessoria jurídica adentrar no mérito da conveniência e oportunidade dos atos praticados pelos gestores públicos. S.M.J., este é o Parecer, o qual remetemos à autoridade competente.

CODÓ – MA, 06 de julho de 2021.

FRANCISCO ANTÔNIO RIBEIRO ASSUNÇÃO MACHADO

PROCURADOR GERAL ADJUNTO DO MUNICÍPIO DE CODÓ -

OAB/MA 4216-A – Portaria nº 002/2021