

PARECER JURÍDICO Nº 004/2021
PROCESSO Nº 439/2021
INTERESSADO: ORÇAMENTO
ASSUNTO: CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

EMENTA: CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINALIDADE DE USO DA ADMINISTRAÇÃO DIRETA. SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO. DISPENSA DE LICITAÇÃO.

RELATÓRIO

De forma a suprir as necessidades da administração direta, através da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, foi encaminhado ao departamento jurídico o Processo Administrativo **439/2021** no qual estabelece um acordo contratual de locação de imóvel.

Trata-se de processo administrativo, com vista à celebração do contrato de locação de imóvel, **localizado na Avenida Viana Vaz, nº47, Centro, em Timon-MA**, com finalidade de sediar a **Coordenação de Regularização Fundiária**, Anexo da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão.

Superada esta questão, cabe analisar a viabilidade jurídica bem como as formalidades constitucionais e legais para a celebração do contrato de locação, levando em conta o preço indiferente do valor mercantil atual, segundo avaliação prévia, e dispensa de licitação.

DA FUNDAMENTAÇÃO

Nos termos do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, é dispensável a licitação “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 licitação pública é o processo seletivo mediante o qual a Administração Pública oferece igualdade de oportunidade a todos os que com ela

queiram contratar, preservando a equidade no trato do interesse público, tudo a fim de cotejar propostas para escolher aquela que lhe seja a mais vantajosa.

Na qualidade de processo seletivo em que se procede ao cotejo de propostas, a licitação pública pressupõe a viabilidade da competição. Porém, existem situações em que, embora viável, a competição não se afigura conveniente ao interesse público por manifesto desequilíbrio na relação custo-benefício, ou seja, o investimento necessário à realização do procedimento licitatório seria maior que o próprio resultado a ser alcançado.

Se não houver interesse público na realização de licitação, esta não deverá ocorrer, revelando os casos denominados de dispensa. Essa, inclusive, é a exata dicção do inciso XXI do art. 37 da Carta Magna e do caput do art. 24 da Lei nº 8.666/93, a seguir transcritos:

“Art. 37...

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.” (grifou-se)

“Art. 24. É dispensável a licitação:”

Desse modo, sempre que a licitação se configurar inviável ao interesse público, sucede a sua dispensa, estando todos os casos exaustivamente previstos no art. 24 e incisos da Lei nº 8.666/93. A dispensa de licitação deriva da vontade legislativa, não cabendo ao administrador ampliar o rol de situações legais previstas no mencionado dispositivo.

Ensina o Professor Jorge Ulisses Jacoby, na monografia “Contratação Direta Sem Licitação” (5ª ed., Brasília Jurídica, 2004, p. 289), o seguinte:

“Para que a situação possa implicar dispensa de licitação, deve o fato concreto enquadrar-se no dispositivo legal, preenchendo todos os requisitos. Não é permitido qualquer exercício de criatividade ao administrador, encontrando-se as hipóteses de licitação dispensável previstas expressamente na lei, numerus clausus, no jargão jurídico, querendo significar que são apenas aquelas hipóteses que o

legislador expressamente indicou que comporta dispensa de licitação.”

Dispõe o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 que configura hipótese de dispensa de licitação a locação de imóvel para atendimento das necessidades precípua da Administração. Senão vejamos:

“Art. 24. É dispensável a licitação: (...)

X - para 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;”

Ressalte-se, no entanto, que a contratação direta não significa o descumprimento dos princípios intrínsecos que orientam a atuação administrativa, pois o gestor público está obrigado a seguir um procedimento administrativo determinado, com intuito de assegurar a prevalência dos princípios jurídicos explícitos e implícitos constantes no Texto Constitucional.

Contudo é mais que lícito a dispensa e celebração do contrato de locação para finalidade direta da administração pública, para suprir a necessidade de sediar a Coordenação de Regularização Fundiária, Anexo da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão.

CONCLUSÃO

Conforme o corpo deste parecer, a celebração do contrato de locação para finalidade de sediar a Coordenação de Regularização Fundiária, Anexo da Secretaria de Planejamento, orçamento e Gestão, é o ato mais apropriado para suprir a necessidade do órgão público. E feitas essas considerações se faz lícito concluir, à luz da Constituição da República, da Lei Federal nº 8.666/93, da Lei Orgânica do Município de Timon, que a pretendida celebração do contrato de locação de imóvel deve ser **deferida**.

Em acordo com o Art. 27, da Lei Municipal 1892/2013 c/c o Art. 3º, IX e Art. 6º, Caput, da LC Municipal 020/2012, HOMOLOGO, nesta data, o presente parecer Técnico Jurídico, para que produza seus efeitos.
Timon-(MA), 31 de março de 2021.
João Santos da Costa
Procurador Municipal - matrícula 11.592-2
Procurador Geral do Município

Este é o parecer.

SMJ.

Timon (MA), 31 de março de 2021.

Sylvio Eloides Carvalho Pedrosa

Assessor Especial Executivo – SEMPLAN

Portaria: 0310/2021-GP

OAB/MA: 18.069