



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Procuradoria Geral do Município – PGM

PARECER JURÍDICO nº 118/2022/PGM

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 61/2022 SEMDES

EMENTA: DISPENSA DE LICITAÇÃO - CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL- ART. 24, X, DA LEI Nº 8.666/93.

1- RELATÓRIO

Foi apresentado a esta Procuradoria Jurídica do Município de Timon-MA o Processo Administrativo nº 61/2022 cujo objeto é a locação de imóvel localizado na Avenida Francisco Vitorino de Assunção, nº 1126, Bairro Parque Piauí, Timon-MA, para fins de sediar o funcionamento do Programa Centro de Referência de Assistência Social – CRAS.

Para tanto, colacionou a seguinte documentação: solicitação de abertura de processo administrativo da despesa nº 03/2022, Justificativa para locação do imóvel urbano, Termo de Referência, Autorização de Licitação, Folha de Informação, Documentação do imóvel e do proprietário, Termo de Ratificação e Adjudicação. Contrato nº 016/2022, entre outros.

É o que interessa relatar.

2- MÉRITO

O contrato administrativo submetido a esta assessoria, para análise, encontra-se previsto no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, conforme verificado abaixo:

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

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;

Em cotejo ao permissivo legal colacionado, 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.

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seu desiderato, observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON

Procuradoria Geral do Município – PGM

praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado. Assim, com o intuito de corroborar tal entendimento, explicitamos posicionamento do 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 acudir” (Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277).

Também, vejamos o que dispõem o artigo 26, da Lei 8.666/93, *in verbis*:

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.

Importante ressaltar que, além das formalidades acima citadas, os contratos administrativos sujeitam-se as formalidades previstas no artigo 61 da Lei 8.666/93, bem como a publicação de seu extrato para que tenham eficácia plena, vejamos:

Art. 61. Todo contrato deve mencionar os nomes das partes e os de seus representantes, a finalidade, o ato que autorizou a sua lavratura, o número do processo da licitação, da dispensa ou da inexigibilidade, a sujeição dos contratantes às normas desta Lei e às cláusulas contratuais.

Parágrafo único. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na imprensa oficial, que é condição indispensável para sua eficácia, será providenciada pela Administração até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, qualquer que seja o seu valor, ainda que sem ônus, ressalvado o disposto no art. 26 desta Lei.

Registramos que na documentação apresentada, visando preencher os requisitos mencionados *in supra*, verificamos a juntada da Justificativa de Dispensa de licitação aos autos do procedimento licitatório em questão.

De tal modo, considerando as razões alçadas no processo, as quais expressam as necessidades específicas que nortearam o processo de seleção do imóvel, apresentando as peculiaridades específicas que ensejaram o presente procedimento de dispensa, verificamos a assinalação de todos os preceitos estabelecidos no arcabouço jurisprudencial e doutrinário.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Procuradoria Geral do Município - PGM

Ainda, considerando que a documentação colacionada aos autos, a qual demonstra que o valor apresentado para a aquisição apresenta compatibilidade com os custos praticados no mercado, entendemos como satisfeita a exigência prevista no dispositivo legal.

Também, em se tratando de contrato de locação de bem imóvel, para se estabelecer o negócio jurídico, a primeira providência é conhecer a legitimidade do locador perante o imóvel, objeto de locação. Assim, a documentação que comprove a propriedade do bem é indispensável para garantir a confiabilidade dessa relação contratual. No presente caso, a comprovação de propriedade do imóvel foi demonstrada pela Certidão de Inteiro Teor, anexada aos autos.

Desta feita, considerando os argumentos expostos, considerando ainda que a presente contratação reveste-se de todos os princípios que regem a Administração Pública, em conformidade com o estabelecido na Constituição Federal, entendemos como justificada a pretensão.

3. CONCLUSÃO

Pelo exposto, 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, opinamos pela **RATIFICAÇÃO** dos atos praticados que desencadeou na celebração do Contrato Administrativo de locação de imóvel urbano (Contrato nº 016/2022), celebrado entre o Município de Timon, através do Fundo Municipal de Assistência Social - FMAS e a Sra. MARIA DO ROSÁRIO COSTA, destinado ao funcionamento do Programa Centro de Referência de Assistência Social - CRAS.

Ainda, em relação ao fato da parte contratada ser servidora inativa do Município de Timon-MA, inexistente vedação legal para a contratação.

Sendo o exposto o que se tem por entendimento desta Procuradoria Geral.

Timon(MA), em 15 de março de 2022.

João Santos da Costa
Procurador Geral do Município