



PARECER JURÍDICO Nº 2022-12-08-003

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR PARA ATENDER A DEMANDA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

EMENTA: CONTRATAÇÃO DIRETA POR DISPENSA DE LICITAÇÃO, SITUAÇÃO QUE ENQUADRA NO PERMISSIVO LEGAL DA LEI Nº 8.666/93. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR.

I - RELATÓRIO

Veio a esta consultoria técnica especializada, para análise jurídica, o Processo Administrativo que tem por finalidade a eventual “**LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR PARA ATENDER A DEMANDA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**”.

O presente parecer cuida do tema dispensa de licitação visando a locação de imóvel para utilização da Secretaria Municipal de Assistência Social, por força do contido no inciso VI do art. 38 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, há a necessidade da juntada aos autos do parecer jurídico nos processos de dispensa.

O município de Capanema não dispõe de imóvel edificado, próprio ou cedido para proporcionar condições favoráveis e adequadas para o desenvolvimento das atividades realizadas pelo Conselho Tutelar da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Diante disso, a Secretaria Municipal de Assistência Social solicitou a locação de imóvel destinado ao funcionamento das atividades do Conselho Tutelar.

Por conseguinte, a Administração realizou pesquisa buscando imóveis que se adequassem à solicitação do Termo de Referência. A escolha recaiu em favor do imóvel localizado na **Rua Miguel Leite nº 1538, Igreja, Capanema/PA, CEP 68700-255.**

Em sequência o processo foi remetido a esta Assessoria Jurídica, para elaboração do Parecer Jurídico, previsto no inciso VI do art. 38 da Lei nº 8.666/93.

Este Parecer, portanto, tem o escopo de assistir esta Municipalidade no controle interno da legalidade dos atos administrativos praticados na fase preparatória da licitação.

E o relatório. Passo ao exame da questão.

II - ANÁLISE JURÍDICA E PARECER

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 justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e 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):

“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 para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social de Capanema/PA.

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 preteritas 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:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;



- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
- c) 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 do 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 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.

Entendemos 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 está compatível com o praticado no mercado.

III. CONCLUSÃO

Diante do exposto, entende-se como adequado os procedimentos administrativos adotados para a Dispensa de Licitação que tem por finalidade a **“LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR PARA ATENDER A DEMANDA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSINTÊNCIA SOCIAL”**, pois, condizente com os preceitos legais estabelecidos pelo disposto art. 24, X da Lei nº 8.666/93, desse modo, esta Assessoria manifesta pela possibilidade jurídica da contratação direta para a locação do imóvel.

É o relatório e o Parecer.

S. M. J.

Capanema, PA, 12 de agosto de 2022.

Gustavo de Cássio Cordoval Carvalho
OAB/PA nº 22.643