



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA DO PARUÁ
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL
CNPJ: 12.511.093/0001-06

MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 007/2021

**INTERESSADO: SECRETARIA
MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

**OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O
FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA
MUNICIPAL DE OBRAS, URBANISMO,
CIDADES, TRANSPORTE E TRÂNSITO
EM CARÁTER EXCEPCIONAL PARA
ATENDER DEMANDA DA SECRETARIA.**

PARECER JURÍDICO

A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO instaurou processo administrativo visando à locação de imóvel para funcionamento, da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Cidades, Transporte e Trânsito:

Compõem os autos do processo administrativo: a) pedido de realização de despesa e contratação; b) documentos pessoais da locadora; d) documento do imóvel; e) e certidões negativas de débitos.

Sendo o que cumpria relatar, passo, a elaborar o parecer.

FUNDAMENTAÇÃO

Primeiramente, é importante registrar que a Constituição Federal de 1988 instituiu a obrigatoriedade de realização de prévio procedimento licitatório para as contratações da Administração Pública, de modo a assegurar condições de igualdade a todos os concorrentes. É o que consta em seu art. 37, XXI:

Art. 37, XXI, CF/88. 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.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA DO PARUÁ
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL
CNPJ: 12.511.093/0001-06

Entretanto, como a própria Carta Magna explicita, a regra do procedimento licitatório comporta exceções, elencadas na legislação, que permitem que a Administração Pública realize contratações diretas. Dentre essas exceções encontram-se as listadas no art. 24 da Lei 8666/93, que estabelece as hipóteses de dispensa de licitação.

Ocorre a dispensa quando, embora haja condição de competitividade a lei faculta a sua não realização por conveniência administrativa e satisfação do interesse público. Todos os casos de Dispensa estão taxativamente listados no art. 24 e seus incisos da Lei 8666/93, não admitindo situações não elencada no referido diploma legal.

Analisando o processo, constato que os documentos adunados demonstram que a localização, dimensão e condições do imóvel representam particularidades próprias que o tornam adequado ao atendimento das finalidades precípua da Administração. O caso em análise, portanto, se enquadra perfeitamente na hipótese de dispensa de licitação prevista no art. 24, X, da Lei 8.666/93:

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.

Com efeito, para viabilizar o processo de contratação, com base no quanto disposto no art. 24, X, da Lei 8666/93, deve ficar comprovado também que as características do imóvel tal como (localização e destinação), são causas determinantes para a contratação, de forma a condicionar a sua escolha. Isto é, se outro imóvel não atenderia as necessidades do Administrador, deixando assim a Administração sem escolha.

Nesse sentido, colaciono o seguinte julgado:

Em ação popular, que o contrato de locação celebrado por prefeitura municipal de Santos revelava valor adequado e justificado nos autos, não se caracterizando superfaturamento. Entendeu correta a dispensa de licitação



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA DO PARUÁ
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL
CNPJ: 12.511.093/0001-06

quando a locação de imóvel se destine às finalidades essenciais da Administração, condicionadas às necessidades de instalação e locação. (TJ/SP. Embargos Infringentes nº 17.854. 7ª Câmara de Direito Público).

Além de estarem presentes todos esses requisitos, deve-se ainda verificar se o preço do imóvel é compatível com os valores praticados no mercado local. A legislação impõe, portanto, a realização de uma pesquisa de mercado nos imóveis que apresentem as mesmas características para comprovar que o preço da locação está compatível com os parâmetros de mercado.

Sobre esse tema, leciona Marçal Justen Filho:

A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p. 250.).

Analisando o caso concreto, observo que a instrução do processo logrou comprovar o cumprimento de todos os requisitos exigidos pela legislação, e que o imóvel detém plenas condições de abrigar toda a logística da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Cidades, Transporte e Trânsito, dado as suas dimensões e demais características da edificação, e também o valor cobrado pelo aluguel do imóvel.

CONCLUSÃO

No que se refere à exigência de ser imóvel destinado a atividade precípua da Administração, igualmente cumprida. Não se pode ignorar que a função precípua do Poder Público é, também, oferecer ambiente agradável e que atenda as necessidades do Município onde quer que este tenha demandas a serem atendidas.

Sem mais delongas, a dispensa de Licitação para a contratação do objeto deste termo decorre da necessidade da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Cidades, Transporte e Trânsito, não ter local apropriado para funcionamento da dita Secretaria,



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA DO PARUÁ
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL
CNPJ: 12.511.093/0001-06

para que seja dada continuidade tanto aos trabalhos como os atendimentos realizados pela Secretaria.

Isto posto, com fundamento na argumentação expendida e em observância ao que preceitua o art. 24, X, da lei 8666/93, opino pela dispensa de licitação.

Santa Luzia do Paruá-MA, 24 de fevereiro de 2021.

Maurício Sousa Ferraz
MAURÍCIO SOUSA FERRAZ
Procurador Geral do Município
OAB-MA: 15.150
Portaria nº 007/2021-GP