PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 06.059/2021
DISPENSA Nº 041-2021
EMENTA: DISPENSA – LEGALIDADE

I – RELATÓRIO

Trata-se de parecer acerca da legalidade da celebração do contrato de locação de imóvel, firmado com a Sra. Edllene Valério de Santana, visando o funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social, localizado na Rua Rui Barbosa, nº 15, Centro, CEP nº 48.170-000 – Água Fria/BA, uma vez que o Município não possui imóveis disponíveis capazes de atender a demanda solicitada. A contratação baseia-se no art. 24, X, da Lei 8666/93.

Constam no processo administrativo:

- Solicitação de despesa/processo administrativo;
- Justificativa;
- Proposta de preço;
- Comprovante de endereço e identificação do Locador;
- Certidões Negativas de Débitos;
- Comprovante de posse do imóvel em nome do proprietário.

Deve ser ressaltado que a análise da Assessoria repercute estritamente sobre a apreciação jurídica da contratação, não havendo qualquer opinião sobre o mérito administrativo. Esse é o resumo dos fatos, passamos a nos manifestar.

II – MÉRITO

A Constituição Federal no seu artigo 37, inciso XXI, prevê que as contratações de obras, serviços, compras e alienações serão realizadas mediante processo licitatório, assegurando igualdade de condições a todos os concorrentes. Contudo, o próprio legislador comportou ressalvas a este dispositivo, uma vez que resguardaram as hipóteses previstas na lei, quais sejam, a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

Especificamente, a Dispensa de Licitação é uma forma de contratação direta realizada pela Administração Pública nos casos previstos pelo art. 24, da Lei 8.666/93. Em análise ao contrato acima descrito, o mesmo encontra fundamentação legal no inciso X, do referido artigo, já que trata da dispensa quanto à locação de imóvel. Senão vejamos:

> Art. 24 – É dispensável a licitação:
> (...)
> X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

A contratação sob essa fundamentação só se justifica se: o interesse público não puder ser satisfeito através da locação de outro imóvel que não o selecionado, observando à relação existente entre localização e o público alvo a ser atendido por conta da sua destinação; ou quando é verificada a necessidade de locação de imóvel com destinação peculiar ou localização determinada, não há como haver competição entre particulares.

Marçal Justen Filho, ao se manifestar sobre o assunto comentou:

> 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 do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado" (Comentários à Lei de Licitações e Contratos. 9ª Edição.Ed. Dialética. SP-2002. p. 251).

Portanto, antes de realizar a contratação, a Administração Pública tem por obrigação comprovar a impossibilidade de outro imóvel satisfazer o interesse público, a não ser o selecionado, sempre observando a economicidade da proposta, uma vez que, a Administração não pode e não deve pagar um aluguel superior ao preço praticado no mercado.

III – CONCLUSÃO

Diante das informações apresentadas pela Secretaria solicitante, desde que observadas as recomendações elencadas no corpo deste Parecer, opino pela possibilidade da locação do imóvel solicitado.

Salvo melhor juízo, é o parecer.

À deliberação superior.

Água Fria/BA, 05 de março de 2021.

Carlos Kleber Freitas de Oliveira
Assessor Jurídico
OAB/BA 37.225