

GLEIDSON ASSUNÇÃO
SOCIEDADE UNIPESSOAL DE ADVOCACIA

LICITAÇÃO
Prefeitura Municipal de Aliança
Folha nº 50

Parecer Jurídico Referencial – Dispensa para Locação de Imóvel.

CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATOS PÚBLICOS. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARTICULAR. PARECER REFERENCIAL. JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL. ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO INTERESSE PÚBLICO NA LOCAÇÃO. COMPROVAÇÃO DE QUE O IMÓVEL ATENDE SUPRE A DEMANDA. JUSTIFICATIVA DE PREÇOS. COMPROVAÇÃO DE POSSE/TITULARIDADE DO IMÓVEL. FORMALIZAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. RATIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DA DISPENSA. FORMALIDADES DOS ARTIGOS 24, X, E 26, PARÁGRAFO ÚNICO, II E III, AMBOS DA LEI Nº 8.666/93

O Presidente da Comissão Permanente de Licitação de Aliança formula consulta jurídica sobre a instauração de processo de dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao funcionamento de depósito da Secretaria Municipal de Educação.

Para deslinde da questão formulada, de início, é conveniente tecer alguns comentários sobre as exigências constitucionais e infraconstitucionais nos contratos firmados entre a Administração Pública e particulares, bem como as possibilidades legais de haver contratação direta, através da dispensa do procedimento licitatório.

No Direito Administrativo Brasileiro, tem-se como regra constitucional a obrigatoriedade da licitação, para as obras, serviços, compras e alienações contratadas pela Administração Pública, tendo como fundamento legal, o disposto no art. 37, inciso XXI, da Carta Magna:

Art. 37 – A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também ao seguinte:

(...)

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.

Idêntico foi o posicionamento adotado pela Lei nº 8.666/93, norma infraconstitucional, que regula as licitações e os contratos administrativos:

Art. 2º. As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta lei.

O constitucionalista José Afonso da Silva¹ ensina que licitação é um procedimento administrativo destinado a escolha de particulares para executar obras, serviços ou fornecimentos, após processo seletivo da proposta mais vantajosa:

¹DA SILVA, José Afonso. Curso de direito constitucional positivo. 36ª ed. rev., e atual. São Paulo: Malheiros, 2012, pág. 676.

GLEIDSON ASSUNÇÃO
SOCIEDADE UNIPESSOAL DE ADVOCACIA

LICITAÇÃO
Prefeitura Municipal de Aliança
Folha nº 3

"Licitação é um procedimento administrativo destinado a provocar propostas e a escolher proponentes de contratos de execução de obras, serviços, compras ou de alienações do Poder Público. O princípio da licitação significa que essas contratações ficam sujeitas, como regra, ao procedimento de seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública. Constitui um princípio instrumental de realização dos princípios da moralidade administrativa e do tratamento isonômico dos eventuais contratantes com o Poder Público." (grifos nossos)

O saudoso Hely Lopes Meirelles² define licitação como a sucessão de atos ordenados e vinculantes voltados à seleção da proposta mais vantajosa para satisfação de determinado interesse público:

"Licitação é o procedimento administrativo mediante o qual a Administração Pública seleciona a proposta mais vantajosa para o contrato de seu interesse (...). Como procedimento, desenvolve-se através de uma sucessão ordenada de atos vinculantes para a Administração e para os licitantes, o que propicia igual oportunidade a todos os interessados e atua como fato de eficiência e moralidade nos negócios administrativos." (grifos nossos)

Portanto, tem-se que a licitação é um procedimento administrativo formal, com o escopo de proporcionar à Administração Pública a aquisição, venda, ou prestação de serviços de forma mais vantajosa, devendo, para tanto, respeitar os princípios constitucionais da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade e publicidade.

A Lei nº 8.666/93³ regulamenta o art. 37, XXI, da Constituição Federal, e institui as normas para licitações e contratos da Administração Pública, dispondo em seu art. 24, as hipóteses em que o procedimento licitatório é dispensado/dispensável.

José Carvalho dos Santos Filho³ entende que **a dispensa de licitação caracteriza-se pela circunstância de que, em tese, poderia o procedimento ser realizado, mas que, pela particularidade do caso, decidiu o legislador não torná-lo obrigatório.**

Dentre as possibilidades de dispensa de licitação está a de locação de imóvel (art. 24, X, da Lei nº 8.666/93), como se observa da transcrição daquele dispositivo:

Art. 24. **É dispensável a licitação:**

(...)

X - **para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçpuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço praticado seja compatível com o praticado no mercado, segundo avaliação prévia;**
(Grifos nossos)

Registro que a expressão "dispensa" não exime o Município de Aliança de formalizar o processo administrativo (art. 26, caput, II e III, da Lei nº 8.666/93) que, no presente caso deverá ser instruído, necessariamente, com as seguintes informações e documentos:

- a) Comprovação da necessidade de imóvel para desempenho da respectiva atividade administrativa;
- b) Adequação do imóvel para satisfação do interesse público específico;

²MEIRELLES, Hely Lopes. Direito administrativo brasileiro. 42ª ed./ atual. até a Emenda Constitucional 90, de 15.9.2015. São Paulo: Malheiros, 2016, pág. 310.

³CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. 31ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2017, p. 259.

GLEIDSON ASSUNÇÃO
SOCIEDADE UNIPESSOAL DE ADVOCACIA

LICITAÇÃO
Prefeitura Municipal de Aliança
Folha nº 39

- c) Comprovação de que o imóvel atende às necessidades de instalação, localização, dimensão, dentre outros fatores;
- d) Justificativa do preço de acordo com os parâmetros do mercado local;
- e) Comprovação da posse/titularidade do imóvel;

Ao final, a dispensa deverá ser ratificada e, posteriormente, publicada, devendo ser observados os prazos e condições previstos no art. 26, parágrafo único, como condição de eficácia do ato.

É o parecer, de natureza meramente referencial, que deve ser submetido ao Juízo da Autoridade Consulente.

Aliança, 26 de julho de 2021.

GLEIDSON LUIZ DE ASSUNÇÃO MOURA
OAB/PE nº 30.735