

Parecer Jurídico.

CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARTICULAR DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DA CIDADANIA.

O Presidente da CPL do Município de Aliança formula consulta acerca da possibilidade jurídica de haver dispensa de licitação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania.

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.

Sucintamente, Hely Lopes Meirelles¹ conceitua licitação como:

"o procedimento administrativo mediante o qual a Administração 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 fator de eficiência e moralidade nos negócios administrativos."

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.

Excepcionalmente, a Lei nº 8.666/93 permite, como ressalva à obrigação de licitar, a contratação direta através dos processos de dispensa ou inexigibilidade de licitação, desde que sejam preenchidos alguns requisitos, que serão relacionados a seguir, de forma a atender precipuamente ao interesse público.

¹ MEIRELLES, Hely Lopes, *Direito Administrativo Brasileiro* - 28. Ed. - São Paulo: Malheiros, 2003, p. 264.

As hipóteses de dispensa de licitação estão taxativamente relacionadas no art. 24, da Lei nº 8.666/93, onde é permitido à Administração Pública celebrar diretamente contratos com particulares, ressaltando-se ainda que, nestes casos, deverá haver a discricionariedade da Administração na escolha da dispensa ou não do certame, devendo sempre levar em conta o interesse público.

Para análise do caso concreto, deve-se ter em mente que este versa sobre locação de imóvel específico e devidamente individualizado pelo Consulente, visando atender ao interesse público.

Como dito anteriormente, a Lei nº 8.666/93, em seu art. 24, inciso X, insere expressamente a locação de imóveis nas hipóteses de dispensa de licitação, conforme se observa no texto normativo baixo transcrito:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - *para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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;*

Ainda assim, a Administração Pública deverá formalizar o procedimento de dispensa de licitação e observar alguns requisitos essenciais, antes de promover a contratação direta, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho da respectiva atividade administrativa;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico;
- 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;

Além disso, devem ser exigidos documentos que demonstrem a propriedade do imóvel por parte do locador.

Superado o campo teórico da dispensa de licitação para locação de imóvel, percebe-se que o processo nº 007/2021, dispensa nº 001/2021, foi instruído com a documentação acima elencada, em estrita observância ao disposto no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, circunstância que, salvo melhor juízo, autoriza a continuidade dos trâmites administrativos.

Ao final, o termo de dispensa de licitação deverá ser publicado, no prazo legal, como condição de eficácia do ato, nos termos do parágrafo único do art. 26, do Regramento Licitatório.

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

Aliança, 19 de janeiro de 2021.

GLEIDSON LUIZ DE ASSUNÇÃO MOURA
OAB/PE nº 30.735