

Parecer Jurídico – Dispensa para Locação de Imóvel.

CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARTICULAR. JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL. ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO INTERESSE PÚBLICO NA LOCAÇÃO. JUSTIFICATIVA DE PREÇOS. RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. COMISSÃO DE AVALIAÇÃO. COMPROVAÇÃO DE POSSE/TITULARIDADE DO IMÓVEL. FORMALIZAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. CONTINUIDADE DOS TRÂMITES ADMINISTRATIVOS; RATIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DA DISPENSA. FORMALIDADES DOS ARTIGOS 24, X, E 26, PARÁGRAFO ÚNICO, II E III, AMBOS DA LEI Nº 8.666/93.

1. BREVE RELATÓRIO:

O Presidente da Comissão Permanente de Licitação do Município de Aliança formula consulta jurídica sobre processo de dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao funcionamento de apoio logístico ao açougue municipal.

2. DA DELIMITAÇÃO DO PARECER JURÍDICO: ANÁLISE DO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS FORMAIS

De proêmio, é necessário destacar que este parecer jurídico está relacionado única e exclusivamente à verificação dos requisitos formais para locação de imóvel previstos na Lei nº 8.666/93.

Noutras palavras, não serão analisadas a conveniência e oportunidade da locação e, muito menos, especificações, justificativas, valores e adequação do imóvel ao interesse público.

3. DA OBRIGAÇÃO CONSTITUCIONAL DE LICITAR – ART. 37, CAPUT, XXI, DA CARTA MAGNA – REGRA GERAL

O art. 37, XXI, da Carta Magna prevê que todas as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública, inclusive dos Municípios, serão realizadas mediante processo licitatório, deixando a cargo da legislação infraconstitucional a definição de casos excepcionais, *in verbis*:

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.

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.

"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 vantajosas 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)

O texto constitucional e a doutrina permitem formular a assertiva de que licitar é regra e que a dispensa, entenda-se, não realização do procedimento administrativo de seleção de proposta, é exceção.

3. DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – ART. 24, X, DA LEI Nº 8.666/93

A Lei nº 8.666/93 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.**

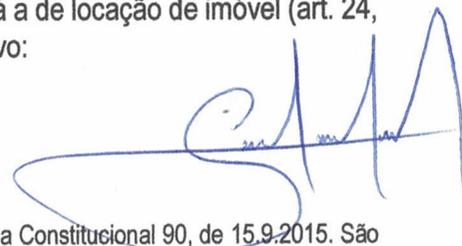
Marçal Justen Filho⁴ tece os seguintes comentários acerca da dispensa de licitação:

"A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a lei reconhece a incompatibilidade entre a licitação e os valores norteadores da atividade administrativa, sob um prisma de proporcionalidade.

(...) A lei determina a dispensa de licitação por reconhecer que a sua ocorrência não traria os benefícios pretendidos ou, mesmo, acarretaria outros malefícios indesejáveis. A licitação seria uma solução inadequada ou desnecessária para promover o atendimento às necessidades coletivas ou comprometeria a realização de outros valores igualmente protegidos pelo direito"

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:**
(...)



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.

⁴JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 17. ed. rev. atual. e ampl. 3.ª tir. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 468.

X - para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçipuas 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 exige a Administração Pública de formalizar processo administrativo (art. 26, caput, II e III, da Lei nº 8.666/93), o qual deverá ser instruído 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;
- 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;

4. DO CASO CONCRETO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE APOIO LOGÍSTICO AO AÇOUGUE MUNICIPAL

Superado o campo teórico da dispensa de licitação para locação de imóvel e adentrando no caso concreto, observa-se que houve instauração do Processo Administrativo nº 023/2022, Dispensa nº 007/2022.

Os autos foram instruídos com os seguintes documentos:

- a) Relatório de Avaliação do Imóvel abrangendo características físicas, localização e valor estimado;
- b) Solicitação de proposta de preços e resposta do proprietário;
- c) Proposta de Preço;
- d) Justificativas do Secretário de Infraestrutura acerca da necessidade, adequação, localização e compatibilidade do preço do aluguel do imóvel;
- e) Autorização da Gestora do Chefe do Executivo;
- f) Escritura Pública de Cessão e Transferência de Direitos Hereditários;
- g) Identificação de Saldo de Dotação Orçamentária;
- h) Autuação da Dispensa;



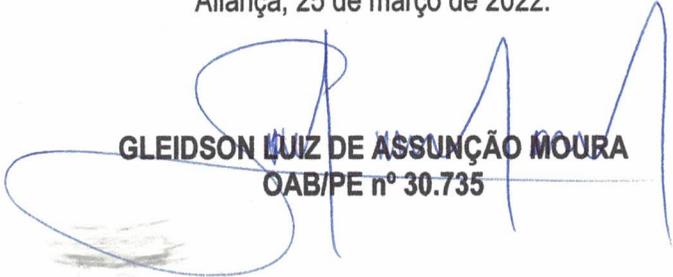
Nesse contexto, opino, salvo melhor juízo, pela continuidade dos trâmites administrativos inerentes à locação de imóvel para o apoio logístico ao Açougue Municipal, tendo em vista que os requisitos formais previstos no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, foram atendidos.

5. DA RECOMENDAÇÃO

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 crivo da Autoridade Consulente.

Aliança, 25 de março de 2022.



GLEIDSON LUIZ DE ASSUNÇÃO MOURA
OAB/PE nº 30.735