



**PARECER JURÍDICO**

**PARECER LICITATÓRIO:** nº 0021/2022 – COJUR/SMS

**PROCESSO DE LICITAÇÃO** nº P177125/2021

**MODALIDADE:** Dispensa de Licitação

**OBJETO:** Locação de um imóvel situado na Rua Coronel Mont'Alverne, Nº 53, Centro, Sobral - CE, destinado para o funcionamento do CAPS - CENTRO DE APOIO PSICOSSOCIAL, neste Município de Sobral.

Versam os presentes autos sobre pedido de **DISPENSA DE LICITAÇÃO** locação de um imóvel situado na Rua Coronel Mont'Alverne, Nº 53, Centro, Sobral - CE, destinado para o funcionamento do CAPS - CENTRO DE APOIO PSICOSSOCIAL, neste Município de Sobral.

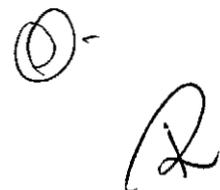
A matéria é trazida à apreciação jurídica para cumprimento do parágrafo único, do artigo 38, da Lei nº 8.666/93 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

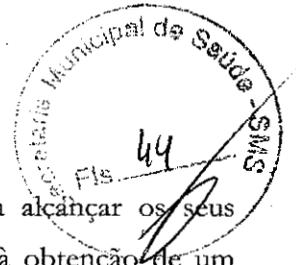
Destaca-se, ainda, na justificativa apresentada, que a escolha da localização do imóvel deu-se em virtude das características físicas do imóvel e do parecer técnico de avaliação imobiliária.

Por fim, com vistas aos autos, nota-se a juntada das seguintes documentações: I - Ofício; II – Justificativas; III – Dados do Contrato; IV – Declaração de inexistência de imóvel no acervo Municipal; V – Proposta de Aluguel; VI parecer técnico avaliação imobiliária; VII – Certidões Negativas, atos constitutivos e documentação das partes.

É o relatório.

Passamos a opinar.





Como sabido, é imprescindível que a Administração Pública, para alcançar os seus objetivos, cerque-se da estrutura necessária para alcançá-los, notadamente quanto à obtenção de um imóvel que atenda à real necessidade, respeitando o interesse público.

Sempre em busca da proposta mais vantajosa, a licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas aquisições, consoante preceitua o art. 37. Inciso XXI, Constituição Federal, de 05 de outubro de 1988, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável e inexigível, veja-se:

**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. (Grifos nossos)

No aspecto formal, visualiza-se que o processo administrativo está devidamente protocolado. Verifica-se também que há solicitação de contratação elaborada pelo agente competente.

No caso em apreço, a justificativa aponta a possibilidade de realizar a locação pretendida com fundamento no art. 24, inc. X, da Lei n.º 8.666/93, por dispensa de licitação. Assim 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 e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

O artigo 24, inciso X da lei 8.666/93 prevê, de modo expresse, a possibilidade de contratação direta pela Administração Pública através de dispensa de licitação para a 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 seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele atende o interesse da administração.

Q -  
R



Verificando o Parecer Técnico de Avaliação expedido pela Prefeitura Municipal de Sobral, emitido pela Sra. Jessica Nathyele F. Souza, Engenheira Civil, a localização e as características físicas do imóvel, constata-se que o valor apresentado pela futura contratada, encontra-se de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário, o que denota observância ao princípio da economicidade.

Ao comentar sobre a referida norma, Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, referindo-se ao enquadramento da locação de imóvel na dispensa de licitação, a teor do artigo 24, inciso X, ressalta como principal ponto a refletir a questão dos fatores determinantes da identificação do objeto pretendido pela Administração. E reforça que as características do imóvel devem guardar consonância com o interesse público, sendo a localização e o preço os elementos fundamentais para o alcance do mesmo.

Ademais, deve-se destacar que os contratos de locação, ainda quando a Administração Pública figura como locatária, permanecem regidos pela legislação privada. Nesse sentido, traz-se à colação o entendimento do TRF-3;

AGRAVO LEGAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. CPC, ART. 557. LOCAÇÃO. CONTRATO. RELAÇÃO JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO. EFEITOS DO CONTRATO ATÉ ENTREGA DAS CHAVES. REDISSCUSSÃO DA MATÉRIA. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

1 - **O fato de figurar a administração pública como locatária não descaracteriza a natureza privada do contrato de locação.**

2 - Não obstante o término do prazo contratual, inexistindo expressa disposição de renovação automática, o certo é que, sem dúvida, os efeitos do contrato de locação continuaram, seja porque a locatária permaneceu na posse do imóvel e, inclusive pagando o aluguel até junho de 2011, seja porque tal obrigação se estende até a entrega das chaves ao locador.

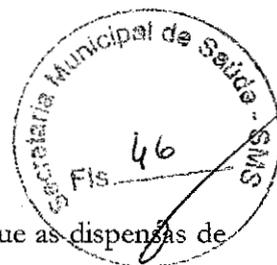
3 - Até a data em que a ré comprovadamente disponibilizou as chaves do imóvel ao locador (27/12/2011) são devidos os encargos contratuais nos moldes do último instrumento contratual firmado pelas partes.

4 - Se a decisão agravada apreciou e decidiu a questão de conformidade com a lei processual, nada autoriza a sua reforma.

5 - Agravo legal desprovido.

(TRF-3 - APELAÇÃO/REEXAME NECESSÁRIO : APEL.REEX 00028363720124036100 SP 0002836-37.2012.4.03.6100) (Grifos nossos)

① R



Outrossim, o art. 26, da Lei n.º 8.666/93, e suas alterações, dispõem que as dispensas de licitação devem ser necessariamente justificadas, e o procedimento deve ser instruído, no caso, com elementos que apontem a razão de escolha do contratado.

Dessa feita, a locação ou aquisição de imóvel deverá ser precedida de avaliação prévia, a fim de comprovar a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado. No caso concreto, a avaliação foi feita através de parecer técnico de avaliação, conforme justificativa constante dos autos.

Diante disto, pelo que consta dos autos, verifica-se que foram cumpridas as exigências legais a que se refere o art. 26 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

### CONCLUSÃO

Pelo exposto, e considerando o conteúdo fático, técnico, legal e doutrinário apresentado, bem como que o objeto da contratação e as características do imóvel atendem à necessidade da Administração Pública, esta Assessoria Jurídica **OPINA** pela possibilidade da dispensa de licitação em apreço, com fundamento no inciso X, art. 24, da Lei n.º 8.666/93, respeitando-se o juízo de conveniência e oportunidade a ser exercido pelo gestor.

É o parecer. SMJ.

Sobral (CE), 11 de janeiro de 2022.

  
VIVIANE DE MORAIS CAVALCANTE  
Coordenadora Jurídica  
OAB-CE 25.817

  
RAFAEL GONDIM VILAROUCA  
Gerente da Célula de Contratos,  
Convênios e Licitações  
OAB-CE 37.227