



PARECER JURÍDICO

Parecer n° 415/2021 – COJUR/SMS

Processo n° P153175/2021

Versam os presentes autos acerca de dispensa de licitação para locação de um imóvel situado Sitio Contendas, s/n°, Jordão, Sobral-CE, destinado sua utilização para o funcionamento do **CSF – Centro de Saúde da Família Jordão**, neste Município de Sobral.

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, imprescindível, pois, que a Administração Pública, para alcançar os seus objetivos, cerque-se da estrutura necessária para alcançá-los, notadamente quanto à obtenção de um imóvel de real necessidade.

Imperioso ressaltar, para melhor elucidar o tema, que a Constituição Federal de 1988 impõe como regra, que as contratações realizadas pelo Poder Público devem ser precedidas de procedimento licitatório, com vistas à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, senão vejamos:

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 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 expresso, 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.

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. REDISCUSSÃO 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 : APELREEX 00028363720124036100 SP 0002836-37.2012.4.03.6100)
(Grifos nossos)

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

Diante do 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 nº 8.666/93, ressalvo o juízo de conveniência e oportunidade do gestor público.

É o parecer. SMJ.

Sobral(CE), 19 de julho de 2021.



VIVIANE DE MORAIS CAVALCANTE
Coordenadora Jurídica
OAB-CE 25817



ARTUR LIRA LINHARES
Gerente da Célula de Contratos,
Convênios e Licitações
OAB-CE 34670