



MUNICÍPIO DE CÉU AZUL
Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município

PARECER JURÍDICO

Processo nº 255/2021

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. Procedimento licitatório para locação de imóvel. Instalação do Conselho Tutelar. Dispensa de licitação. Inteligência do inciso X do Art. 24 da Lei nº 8666/93. Possibilidade Jurídica.

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de solicitação oriunda da Secretaria de Assistência Social, concernente à dispensa de licitação para a locação de imóvel em que funcionará o Conselho Tutelar de Céu Azul.

Justifica tal intento informando que o Conselho Tutelar está ocupando temporariamente um prédio público da Secretaria da Saúde, onde funcionava anteriormente um Posto de Saúde, sendo que a Secretaria de Saúde solicitou o espaço para que seja instalada a Vigilância Epidemiológica, necessitando-se, assim, que o Conselho Tutelar seja realocado em outro espaço.

Informa que o imóvel a ser locado é de propriedade do Sr. Antônio Rodrigues Júnior, inscrito no CPF 005.883.609-88, estando localizado na rua Santos Dumont, 205, Centro, CEP 85.840-000, cidade de Céu Azul – PR.

O pedido foi encaminhado, por intermédio de despacho da Comissão Permanente de Licitação, para a Assessoria Jurídica, tendo como objetivo a análise e o parecer acerca da viabilidade da contratação direta pretendida.





MUNICÍPIO DE CÉU AZUL
Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município

O processo 255/2021 encontra-se instruído com os seguintes documentos:

- Ofício nº 52/2021 oriundo da Secretaria de Assistência Social, solicitando novo espaço para a instalação do Conselho Tutelar de Céu Azul, incluindo a já citada justificativa;
- Dotação Orçamentária;
- Justificativa da Dispensa de Licitação;
- Despacho autorizador;
- Termo de Referência, com cotações de mercado de imóveis similares.

É o que nos cumpre relatar acerca do procedimento ora em apreço.

II - CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS:

Inicialmente, cumpre destacar que a presente manifestação expressa posição meramente opinativa sobre a contratação em tela, não representando prática de ato de gestão, mas sim uma aferição técnico-jurídica que se restringe à análise dos aspectos da legalidade disciplinados pela Lei nº 8666/93, aferição que, inclusive, não abrange o conteúdo de escolhas gerenciais específicas ou mesmo elementos que fundamentaram a decisão contratual do administrador, em seu âmbito discricionário.

Note-se que em momento algum se está fazendo qualquer juízo de valor quanto às razões elencadas pelo servidor que praticou o ato para justificar a contratação direta pretendida, até porque tal questão está afeta ao mérito administrativo, sobre o qual somente este tem ingerência.

A análise aduzida neste parecer, cinge-se à obediência dos requisitos



MUNICÍPIO DE CÉU AZUL
Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município

legais para a prática do ato em questão, isto é, se o mesmo detém as formalidades prescritas ou não defesas em lei, para que a contratação tenha validade e eficácia.

Passamos, após tais considerações, à análise jurídica do procedimento apresentado:

III- FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A Administração Pública consagra como princípio geral para a contratação de obras, serviços e compras, a realização de procedimento licitatório. Todavia, há situações em que recebe da Lei, autorização para abster-se da obrigação de licitar, se assim considerar conveniente e oportuno ao interesse do serviço, sendo que essas situações constituem exceções ao dever geral constitucional de licitar.

Importa salientar que, comprovada a possibilidade de não proceder o certame licitatório, cumpre estar presente o **pressuposto fático** que fundamenta a decisão.

Com efeito determina o artigo 24, inciso X, do Estatuto das Licitações e Contratos Administrativos – Lei no. 8666/93 e alterações posteriores:

“Art. 24 – É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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 que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa



MUNICÍPIO DE CÉU AZUL
Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município

considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam: a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração; b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização; c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido.

Todavia, convém esclarecer que o simples fato do legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou locação (imóvel pronto e acabado, em construção, ou ainda na planta, que é o caso em análise), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir à Administração a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel, ainda que em fase de pré-lançamento.

Ao contrário, a solução pensada na Lei foi justamente a de permitir, frise-se por dispensa de licitação e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público efetivar a contratação.

Logo, nesse caso, o silêncio da norma deve ser interpretado de forma restritiva e não extensiva, de modo a empreender maior eficácia na sua aplicação e segurança na gestão dos recursos públicos.

Aliás, o silêncio da Lei a esse respeito já levou o Tribunal de Contas da União a manifestar-se, em caso isolado e em caráter excepcionalíssimo, pela regularidade de dispensa para aquisição de imóvel em construção, levando em conta,



MUNICÍPIO DE CÉU AZUL
Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município

entre outros, o fato de que a Administração já tinha inclusive assumido a propriedade e tomado posse do bem imóvel adquirido (Decisão nº 589/1997-Plenário).

Em outro caso (Decisão TCU nº 231/1996), em que a licitação previu também a possibilidade de compra de imóvel na planta, na qual sagrou-se vencedora a empresa que ofertou essa alternativa, a Corte de Contas deixou assente, por duas vezes, no voto condutor da decisão, que tal procedimento é totalmente desaconselhável, in verbis:

“(...) Trata-se, então, de um procedimento administrativo totalmente desaconselhável e que não deve servir de estímulo ou exemplo a nenhum órgão da Administração Pública Federal. (...) É importante ressaltar que tal posicionamento deste Tribunal, ante as dificuldades, a esta altura, de se implementar medidas corretivas e punitivas, não deve servir de estímulo ou exemplo a nenhum outro órgão ou entidade públicos a praticarem atos dessa natureza.”

Portanto, os raros e incomuns casos já enfrentados pelo Tribunal de Contas evidenciam que a tese aqui defendida, no sentido de que, em se tratando de edificação, a Administração deve orientar-se para a escolha de um imóvel pronto e acabado, que possa atender plenamente as suas necessidades, é a melhor alternativa para resguardar o interesse público e alcançar o fim colimado pela norma, evitando, inclusive, riscos desnecessários na aplicação dos recursos públicos.

Sobre o assunto leciona o doutrinador Edmir Netto de Araújo na obra Curso de Direito Administrativo, Ed. Saraiva, pg. 528:

“Este caso de dispensa de licitação dá maior destaque às necessidades de instalação e localização do imóvel que seria adquirido ou alugado para o desempenho do serviço público, ou outra finalidade precípua da Administração. Por exemplo, a Procuradoria-Geral do Estado, em São Paulo, adquirir ou locar imóvel nas proximidades do Fórum central e Tribunais.”

Vale destacar os ensinamentos do magistério do Professor Diogenes





MUNICÍPIO DE CÉU AZUL
Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município

Gasparini, no livro Direito Administrativo, 10 Edição, pa. 476:

“O inciso X do art. 24 do Estatuto federal Licitatório prevê a dispensabilidade de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escolha. É notório que não se trata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e hoje, como todas as finalidades precípuas da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese”.

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinador Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o



MUNICÍPIO DE CÉU AZUL
Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município

imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pela Comissão Permanente de Licitação.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

Cumprе salientar que este parecer toma por base, exclusivamente, os elementos que constam até a presente data nos autos do processo administrativo em epígrafe, cabendo a este Departamento Jurídico prestar consultoria sob prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar ao mérito da conveniência e oportunidade dos atos administrativos, nem analisar aspectos de natureza técnico-administrativa.

Desta forma, salvo melhor juízo, a Procuradoria manifesta-se favoravelmente à realização da presente Dispensa Licitatória para a contratação direta por esta municipalidade, uma vez que preenchidos os requisitos legais para tanto, inexistindo, igualmente, preços díspares aos pactuados no mercado.

IV – CONCLUSÃO

Diante do exposto e observado o valor a ser praticado na contratação que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, a Assessoria Jurídica, manifesta-se pela POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO, para locação de imóvel urbano, pertencente a ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, pessoa natural, inscrita no CPF sob o nº. 005.883.609-88, pelo período 12 (doze) meses, imóvel este localizado na rua Santos Dumont, 205, Centro, CEP 85.840-000, cidade de Céu Azul – PR, para atendimento das necessidades da Secretaria de Assistência Social,



MUNICÍPIO DE CÉU AZUL
Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município

especificadamente para a instalação do Conselho Tutelar de Céu Azul - PR, através da modalidade dispensa de licitação, com fundamento no inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto

É o PARECER, salvo melhor juízo.

Céu Azul, 15 de setembro de 2021.

Leandro Bonatto Dall'Asta

Advogado

OAB/PR Nº 64.839