



MUNICÍPIO DE CÉU AZUL
Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município

PARECER JURÍDICO

SOLICITANTE: DEPARTAMENTO DE ASSISTENCIA SOCIAL

OBJETO: LOCAÇÃO IMÓVEL – ART. 24, INCISO X, DA LEI 8.666/93

-

I – FUNDAMENTAÇÃO

Vieram os autos do departamento de licitações e contratos, por meio da Comissão Permanente de Licitação – CPL, da Prefeitura de Céu Azul/PR, solicitando análise jurídica quanto à viabilidade de locação do imóvel destinado a instalação e operacionalização do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS de Céu Azul, que estará passando por manutenção e reforma.

Constata-se que há laudo de vistoria do imóvel, informando que se encontra apto para o funcionamento, bem como demais documentos que indicam que está de acordo com o preço praticado usualmente no mercado, além de outros que atestam o interesse público.

Após medidas internas, por força do inciso VI do Art. 38 da Lei nº 8.666/93, vieram os autos para esta Assessoria.

É o breve relatório. Passo a fundamentar:

Por força do dispositivo constitucional (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressaltou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente dominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos art. 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.



MUNICÍPIO DE CÉU AZUL
Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), 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; ” (Destaquei).

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de licitação...”. (Destaquei).

Portanto, assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento destinado a instalação e operacionalização do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS de Céu Azul, pois sua sede atual passará por reformas.



MUNICÍPIO DE CÉU AZUL
Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município

Em tempo, passamos a análise dos requisitos para a legalidade de locação.

A possibilidade de dispensa encontra guarida no fato de que a locação de imóvel não pode ser submetida à concorrência de mais de um fornecedor, uma vez que, em regra, o atendimento das necessidades específicas da Administração Pública se dá com a locação de imóvel específico com características próprias que irão atender às necessidades do Poder Público.

Devem ser atendidos, portanto, os seguintes requisitos: (a) as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado.

Segundo Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13^a ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes

“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (do aluguel) com parâmetros de mercado. ”

Noutro giro, vislumbramos no processo a JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO, RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Céu Azul, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Igualmente, verifica-se que ocorreu a vistoria no imóvel, atestando as condições físicas e estruturais do imóvel, bem como a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.




MUNICÍPIO DE CÉU AZUL
Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município

Quanto ao último requisito (Compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local.

Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia à Administração, além de diligenciar visando comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

Único ponto que deve ser observado pela Administração Pública é que o imóvel se encontra registrado em nome de Arlindo Almiro Capeletti e Ena Ropp Capeletti e o contrato de Administração Imóvel com a imobiliária, constam como proprietários Marli Capeletti Machado e Julio Cesar Machado, sem, contudo, existir qualquer documento que comprove a titularidade do imóvel.

Recomenda-se que deve ser observado tal peculiaridade na formalização da contratação/aluguel do imóvel, mesmo que a contratação do imóvel será operacionalizada através de imobiliária.

PROPRIETÁRIO: -ARLINDO ALMIRO CAPELETTI, port. da CI. RG. Nº. 838.051-PR. e do CPF/MF. Nº 028.555.779-34, casado com a Sra. **ENA ROPP CAPELETTI**, port. da CI. RG. Nº 1.402.143-PR. e do CPF/MF. Nº 975.703.629-34, em comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, capazes, residentes e domiciliados na cidade de Céu Azul, desta Comarca. DOU FÉ.Ma telândia. 08 de maio de 1.998.  Oficial.

Proprietários: **MARLI CAPELETTI MACHADO E JULIO CESAR MACHADO**
CPF/MF: 885.986.249-34 / 300.629.509-91
RG: 3.419.947-7 SSP/PR / 1.606.470-0 SSP/PR
Endereço: RUA ANTONINA, Nº 839, SÃO CRISTOVÃO.
Cidade: CASCAVEL - PR
Telefone: (45) 8956-7080
Doravante denominada simplesmente **INVENTARIANTE, CONFORME DOCUMENTO APRESENTADO.**



MUNICÍPIO DE CÉU AZUL
Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município

Assim, os citados requisitos à dispensa de licitação – a priori, restam satisfeitos, objetivando a locação do imóvel em epígrafe análise.

II - CONCLUSÃO

Portanto, considerando a fundamentação jurídica disposta acima; diante do interesse público devidamente justificado, e baseados nos princípios da necessidade, finalidade e na continuidade do serviço público, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa, esta Procuradoria manifesta-se pela POSSIBILIDADE de dispensa para locação do imóvel objeto deste certame e, na presente análise, por DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fundamento no inciso X do Art. 24, Lei nº 8.666/93.

É o parecer salvo melhor juízo.

Submeto-o à apreciação das autoridades superiores por ser o mesmo meramente opinativo.

Céu Azul, 06 de outubro de 2022

ALEXANDRE VANIN JUSTO
PROCURADOR - OAB/PR Nº 45.942