

DA: ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

PARA: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

REF.: Processo Licitatório nº 006/2022 - PMP – Dispensa de Licitação.

OBJETO: Locação de um imóvel para fins não residenciais localizado na Rodovia Transamazônica, bairro Tozetti, para funcionamento do Departamento de Polícia Militar II, para atender as necessidades da Prefeitura Municipal de Pacajá/PA.

EMENTA: Direito Administrativo. Prefeitura Municipal de Pacajá – Dispensa de Licitação - Locação – Compatibilidade do valor de mercado. Possibilidade legal. Lei 8.666/93.

PARECER – ASSEJUR

I – DO RELATÓRIO

Trata os presentes autos de procedimento licitatório que tem por objeto a locação de um imóvel para fins não residenciais localizado na Rodovia Transamazônica, bairro Tozetti, para funcionamento do Departamento de Polícia Militar II, para atender as necessidades da Prefeitura Municipal de Pacajá/PA, através de dispensa de licitação.

E, dentro dessa realidade, os autos foram remetidos para análise e manifestação quanto à possibilidade de dispensa de licitação para locação de um imóvel conforme descrito alhures.

É o relatório, passo a opinar.

II – DOS FUNDAMENTOS

II.1 - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

O regramento licitatório encontra menção inicial na Constituição da República de 1988, consoante seu art. 37, inciso XXI:

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 regulamento dessa norma constitucional veio com a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993. Nesta legislação, que trata dos princípios, tipos, modalidades e outras determinações em matéria de licitações e contratos administrativos, há a previsão, também, da dispensabilidade da formalidade de licitação, disposta em rol taxativo, no seu art. 24.

Observa-se, também, que a opção pela contratação direta é resguardada no próprio texto constitucional, como se denota da parte inicial do inciso XXI, do art. 37, “*ressalvados os casos especificados na legislação*”.

Sobre a pretensão solicitada pela Prefeitura Municipal de Pacajá, forçoso destacar o previsto no inciso X, do art. 24 da Lei nº 8.666/93, o qual aduz ser a licitação dispensável para a compra ou locação de imóvel destinados ao atendimento das finalidades precípua da administração pública, vejamos:

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;”

A propósito sobre o tema o respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), ao discorrer sobre o assunto aduz o seguinte:

“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 competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação...”

Quantos aos requisitos para a aquisição ou locação de imóvel por parte do Poder Público, convém mencionar mais uma vez os ensinamentos de Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), que leciona o seguinte:

“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 os parâmetros de mercado”.

Doutra banda, vislumbramos no processo 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 Pacajá, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Bem como verifica-se a existência de laudo emitido pelo Engenheiro Civil, profissional gabaritado, atestando a sanidade física do imóvel e a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

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.

VII – CONCLUSÃO

Do acima exposto, consubstanciado pelos documentos acostados aos autos, essa Assessoria Jurídica conclui pela possibilidade legal da locação de imóvel por dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, X da Lei Geral de Licitações nº. 8.666/93.

É o parecer,

S. M. J.

Pacajá/PA, 07 de fevereiro de 2022.

MANUEL CARLOS GARCIA GONÇALVES
Assessor Jurídico
OAB/PA nº 6492