



Parecer da Assessoria Jurídica nº 51/2021.

Trata-se de solicitação encaminhada a esta Assessoria Jurídica na qual se requer análise acerca da legalidade do texto da minuta do Contrato de Locação de Imóvel situado na Rua Cecília Vieira Santos, nº 784 e Rua Abdias Venâncio, nº 1367 nesta cidade de Itabaiana/SE, de propriedade da Sr^a RAFAELLA SANTANA ANDRADE, já devidamente qualificada nos autos da Dispensa de Licitação no qual emitimos parecer, a ser firmado entre este e a SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL, o imóvel ora locado será utilizado para funcionamento da Sede DA Secretaria do Desenvolvimento Social onde funcionarão o centro de Referência Especializada de Assistência Social – CREAS, Plantão Social, Coordenadoria de Políticas Públicas das Mulheres, Conselho da Assistência, Defesa Civil, Cozinha Central, Setor de Corte e Costura, Oficineiros e o NAT- Núcleo de Apoio ao Trabalhador neste município, com valor global deste contrato de R\$ 48.000,00(quarenta e oito mil reais), divididos em 12 (doze) parcelas iguais de R\$ 4.000,00(quatro mil reais), que serão pagas ao Locador até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, tudo em conformidade com o disposto na Lei nº 8.666/1993, mais especificamente o inciso X do art. 24.

De acordo com o inciso XXI, do art. 37, da Constituição Federal, estabelece a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para contratações feitas pelo Poder Público. No entanto, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

Como pode se observar admite-se a possibilidade de existirem casos em que a licitação poderá deixar de ser realizada, autorizando a Administração Pública a celebrar contratações diretas sem a efetivação de certame licitatório. A dispensa de licitação, uma dessas modalidades de contratação direta, é aquela em que, em tese, poderia o procedimento ser realizado, mas que, pela particularidade do caso, decidiu o legislador não o tornar obrigatório.

Assim ensina Flávio Amaral Garcia¹:

“Existem determinadas situações concretas, eleitas previamente pelo legislador, nas quais se entendeu que se deveria conferir ao administrador público margem de discricionariedade para afastar o procedimento seletivo, com vistas ao atendimento do interesse público. São hipóteses em que a competição é plenamente viável e que, em tese, comportariam a realização de prévio procedimento licitatório, mas que diante das especificidades do caso concreto, confere-se ao administrador público a possibilidade de dispensar a licitação formal, sempre com vistas a atingir uma finalidade pública ou outros valores que norteiam a atividade administrativa.”

¹ In “Licitações e Contratos Administrativo”, 2007, p. 34.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Advocacia Geral do Município

25
①

Como afirma José dos Santos Carvalho Filho²:

“A licitação dispensável tem previsão no art. 24 do Estatuto e indica hipóteses em que a licitação seria juridicamente viável, embora a lei dispense o legislador de realizá-la. Há, porém, dois aspectos preliminares que merecem ser considerados. O primeiro diz respeito à excepcionalidade, no sentido de que as hipóteses previstas no art. 24 traduzem situações que fogem à regra geral, e só por essa razão se abrem a fenda no princípio da obrigatoriedade. Outro diz respeito à taxatividade das hipóteses. Daí a justa advertência de que os casos enumerados pelo legislador são taxativos, não podendo, via de consequência, ser ampliados pelo administrador”.

É importante mencionar que, ainda que se trate de contratação direta, é necessária a formalização de um procedimento licitatório que culmine na celebração do contrato. Nesse sentido, vejamos o ensinamento de Marçal Justen Filho³:

“... os casos de dispensa e inexigibilidade de licitação envolvem, na verdade, um procedimento especial e simplificado para seleção do contrato mais vantajoso para a Administração Pública. Há uma série ordenada de atos, colimando selecionar a melhor proposta e o contratante mais adequado. ‘Ausência de licitação’ não significa ausência de observância das formalidades prévias (tais como verificação da necessidade e conveniência da contratação, disponibilidade de recursos etc.). De se observar os princípios fundamentais da atividade administrativa buscando selecionar a melhor contratação possível, segundo os princípios da licitação”.

A minuta do contrato de prestação de serviços ora analisado trata de hipótese de dispensa de licitação prevista no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93, que assim dispõe:

“Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X – Para 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 (grifo nosso).

Para a configuração da hipótese de dispensa em tela – qual seja do inciso X, do art. 24, da Lei 8.666/93 – é necessário que o imóvel a ser alugado seja realmente indispensável à Administração, em razão das necessidades de instalação e localização, ou seja, apenas um imóvel atende aos interesses da Administração, apesar de haver outras ofertas.

² In *Manual de Direito Administrativo*, Lumen Juris, 14ª Ed., Rio de Janeiro, 2005, p. 200.

³ In *“Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos”*, dialética, 8ª ed., São Paulo, 2000, p. 295.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Advocacia Geral do Município

Folha nº 26
①

Além disso, como em qualquer contratação direta, o preço ajustado deve ser coerente com o mercado, devendo essa adequação restar comprovada nos autos, eis que a validade da contratação depende da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública. Deve a Administração, por conseguinte, providenciar uma avaliação prévia para tal comprovação.

Por fim, deve estar presente a justificação expressa da escolha do fornecedor ou executante a fim de que se permita a verificação de legalidade do ajuste.

In casu, observa-se que os requisitos mencionados se encontram devidamente comprovados, posto que o contrato atende aos interesses da Administração Pública. Ademais, o preço de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), divididos em 12 (doze) parcelas iguais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), que serão pagas ao Locador até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, o qual é compatível com os preços praticados no mercado imobiliário desta cidade, como se comprova através da análise do Laudo de Avaliação Prévia constata dos autos do procedimento licitatório, em obediência ao teor do art. 26, parágrafo único, inciso III, da Lei 8.666/93.

A justificativa do administrador consiste no fato de a SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL, ora Locadora, não dispor, no arquivo de imóveis de sua propriedade, um que detenha as condições apresentadas pelo ora objeto deste Contrato de locação.

Diante do exposto, e por ter o presente Contrato de Locação observado os requisitos exigidos para tanto, opina essa Assessoria Jurídica de forma favorável à contratação direta, pela modalidade Dispensa de Licitação.

Este é o nosso entendimento que elevo a apreciação superior

Itabaiana/SE, 30 de dezembro de 2021.

Rubens Danilo Soares da Cunha
Procurador Geral do Município