



Parecer da Assessoria Jurídica nº 53/2021

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 Serapião Antônio de Góis, nº 576 Bairro Serrano, nesta cidade de Itabaiana-SE, de propriedade do Sr. **JOÃO DOS SANTOS CARVALHO**, já devidamente qualificado nos autos da Dispensa de Licitação no qual emitimos parecer, a ser firmado entre este e o **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ITABAIANA**, Sergipe, com o intuito será utilizado para funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social - CRAS, neste município, com valor médio total orçado de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais), dividido em 12 parcelas iguais de R\$ 700,00 (setecentos reais), que serão pagas ao Locador até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencimento 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, previstas 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.

¹ In "Licitações e Contratos Administrativo", 2007, p. 34.

[Handwritten signature]



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.”

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 abriu 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”.

Importa ressaltar 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 desnecessidade de observar formalidades prévias (tais como verificação da necessidade e conveniência da contratação, disponibilidade recursos etc.). Devem ser observados 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 analisada trata de hipótese de dispensa de licitação prevista no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93, que assim dispõe:

² In *Manual de Direito Administrativo*, Lumen Juris, 14ª Ed., Rio de Janeiro, 2005, p. 206.

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

"Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - Para 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". (grifo nosso).

Para a configuração da hipótese de dispensa em tela – que seja a 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.

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 justificativa 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 valor de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais), dividido em 12 parcelas iguais de R\$ 700,00 (setecentos reais), 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 constatare 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 da Secretaria do Desenvolvimento Social deste município, ora Locadora, não dispor, no arquivo de imóveis de sua propriedade, um que detenha as condições apresentadas pelo ora objeto deste Contrato de Locação.



Folha nº 017
[Handwritten Signature]

ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Advocacia Geral do Município

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, 27 de dezembro de 2022

Rubens Dagnó Soares da Cunha
Procurador Geral do Município