



MUNICÍPIO DE PÉROLA
Estado do Paraná



PARECER JURÍDICO

CONTRATAÇÃO DIRETA. DISPENSA POR JUSTIFICATIVA.

Trata o presente expediente de solicitação de análise jurídica acerca do procedimento de contratação direta, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações, justifica-se a necessidade da Administração Pública em atender suas demandas com a locação do imóvel de propriedade da ASSOCIAÇÃO PEROLENSE DE AMPARO AO MENOR – APAM -, localizado na Rua Anita Garibaldi, n. 1616, lote n. 134-A-3, quadra n. 134-A, com área total de 1.385 metros quadrados, na Cidade de Pérola, PR, contendo um prédio em alvenaria com área de 390,00m², para funcionamento do Centro Municipal de Atendimento a Infância de Pérola - CEMAI, pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período, pelo valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por mês.

Foi realizada avaliação imobiliária emitida pelo Sr. Diogo Garcia Simão, corretor cadastrado no creci-4226, bem como, foi emitido laudo técnico de avaliação pelos membros da comissão de avaliação de bens móveis do Município de Pérola (Portaria n. 132/2020), documentos anexo, a qual constatou que o imóvel em questão está em perfeitas condições de uso, sendo adequado a utilização a que se destina com a locação.

O imóvel possui localização privilegiada, na área do município, sendo de fácil acesso.

A licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o art. 37. Inciso XXI, Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável e inexigível.

Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública em suma, se resta configurada algumas situações legais previstas no art. 24, da lei nº 8.666/93, mais especificamente, em seu inciso X.

Segundo a Lei Federal no 8.666/93, em hipóteses tais, a Administração Pública pode realizar a contratação direta, conforme reza artigo 24, inciso X do referido diploma *in verbis*:

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.

Assim, é o entendimento de J. Cretella Junior, in Das Licitações Públicas, ed. 15ª, Revista Forense, pg. 236, *in verbis*:



MUNICÍPIO DE PÉROLA

Estado do Paraná



“A Administração pode, discricionariamente, proceder à Licitação para comprar ou locar o imóvel de que necessita. Pode ainda expropriar o imóvel por utilidade pública e nele instalar o serviço. Se, entretanto, a autoridade competente encontrar outro imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, pode prescindir da licitação e proceder diretamente à sua compra ou à locação.”

Consoante se verifica no dispositivo legal acima e da doutrina, a Administração Pública é dispensada de licitar a locação de um imóvel que lhe seja realmente indispensável, em razão das necessidades de instalação e localização.

A administração providenciou a avaliação prévia do imóvel comprovando a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado. A avaliação deve necessariamente anteceder a firmação do negócio avençado, o que no presente caso configura-se a locação, pois sem avaliação prévia não há como aferir o preço praticado no mercado.

Para Diógenes Gasparini, Direito Administrativo, 8ª Ed., Ver. E atual. São Paulo, Saraiva, 2003, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torna-lo um bem singular, nas palavras do autor:

“Quando, por exemplo: a natureza do serviço exige do imóvel onde será instalado certas características (altura do pé direito, natureza da construção), tanto quanto o é a localização (próximo a um serviço já instalado), por exemplo. Com essa indicação a Administração Pública torna o bem singular; não há outro bem que possa atender aos seus reclamos, e em razão disso pode-se comprá-lo ou locá-lo sem licitação.”

Desta forma, verifico a regularidade do procedimento em relação à justificativa do preço, em virtude da documentação apresentada, conforme constam nos autos do processo de dispensa.

Ante o exposto, observando-se os princípios da supremacia do interesse público, eficiência e da economicidade no caso proposto, esta procuradoria opina pela possibilidade jurídica de adotar a modalidade de dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, X, da Lei n. 8666/93, haja vista a necessidade do imóvel para o atendimento das finalidades precípuas da Secretaria de Municipal de Saúde.

É a orientação. S. M. J.

Pérola/PR, 28 de fevereiro de 2020.


RODRIGO CALIANI – Adv.
OAB/PR 34.414