



ASSUNTO: Locação de imóvel para fins não residenciais.

INTERESSADOS: Secretaria Municipal de Educação

PARECER N° 228/2023

**EMENTA. LICITAÇÕES E
CONTRATOS. DISPENSA DE
LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL
PARA FINS NÃO
RESIDENCIAIS. CAPITULAÇÃO
LEGAL, ARTIGO 24, INCISO X DA LEI
FEDERAL 8.666/93.**

I – RELATÓRIO:

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, para locação de imóvel para fins não residenciais visando instalação e funcionamento do Anexo do Almojarifado da Secretaria de Educação.

A contratação foi devidamente justificada a ser realizada para o período de 12 (doze) meses, pelo valor de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Dentre os documentos que constam dos autos, citamos:

- a) Solicitação de Dotação Orçamentária e justificativa formal;
- b) Laudo e parecer técnico – Engenheiro Civil;
- c) Documentos do locador e do imóvel;
- d) Autorização prévia da Autoridade Competente;
- e) Certidão de Disponibilidade Orçamentária e Adequação Orçamentária e Financeira;
- f) Minuta do Contrato.

II – ANÁLISE JURÍDICA

A licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o art. 37. Inciso XXI, Constituição Federal/88, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável e inexigível.

O permissivo legal para a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública está contido no artigo 24, inciso X da Lei



8.666/93.

Segundo a Lei Federal no 8.666/93, a Administração Pública pode realizar a contratação direta das referidas aquisições, mediante contratação direta, dada a emergencialidade do caso, conforme 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 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.

Consoante se verifica no dispositivo legal acima, 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. Contudo, para amparar esta hipótese de dispensa de licitação, é imperativa a satisfação dos seguintes requisitos: a) destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração; b) necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha; c) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia.

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 foi realizado, pois sem avaliação prévia não há como aferir o preço praticado no mercado.

Ademais, conforme lembra Marçal Justen Filho: é necessário constar no processo os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra forma. Para Diógenes Gasparini, 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. A hipótese só prestigia a entidade que, em tese, está obrigada a licitar. Quando compradora ou locatária. Quando vendedora bem imóvel, a disciplina é a estatuída no art. 17, do Estatuto Federal Licitação e quando locadora, a regra é a licitação, dado que seu bem pode interessar a mais de uma pessoa, salvo a hipótese da alínea 'f' do inciso I desse artigo.

Entretanto, cumpre salientar que, embora dispensável a licitação, os requisitos exigidos no art. 26 da lei n. 8.666/93 são de cumprimento obrigatório para as dispensas admitidas com base no art. 24, X, quais sejam: a) razão da escolha do fornecedor ou executante; b) justificativa do preço.



Consoante esta orientação emanada do TCE:

Instrua os processos de contratação direta segundo os procedimentos estabelecidos no artigo 26, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993, de modo que sejam devidamente formalizados os elementos requeridos pelos incisos I a III desse dispositivo por meio de expedientes específicos e devidamente destacados no processo, caracterizando a motivação do administrador para a prática dos atos e juntando-se justificativa de preços que demonstre, item a item, a adequação dos preços àqueles praticados no mercado local, assim como parecer jurídico conclusivo que opine inclusive sobre a adequação dos preços unitários propostos pela entidade selecionada.

Desta forma, verifico a regularidade do procedimento em relação à justificativa do preço, em virtude do laudo técnico, conforme constam nos autos do processo de dispensa. Ademais disso, cumpre destacar que os demais requisitos estipulados na lei de regência estão sendo rigorosamente seguidos pela Administração Pública.

Isto posto, manifesto-me da seguinte forma:

Favorável à Dispensa de Licitação com base no art. 24, X, haja vista necessidade do imóvel para o atendimento das finalidades precípuas da Secretaria Municipal de Educação, **desde que haja o cumprimento das formalidades no artigo 26 da lei, exigindo-se toda a documentação pertinente ao caso.**

II.1) Da Minuta do Contrato:

A regulamentação dos contratos administrativos encontra-se prevista no artigo 54 e seguintes da Lei n.º 8.666/93, tendo o art. 55, da referida norma, previsto quais são as cláusulas que necessariamente deverão estar consignadas nos chamados contratos administrativos, sendo as seguintes:

- I -o objeto e seus elementos característicos;*
- II -o regime de execução ou a forma de fornecimento;*
- III -o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;*
- IV -os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;*
- V -o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;*
- VI -as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;*
- VII -Os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;*
- VIII -os casos de rescisão;*
- IX -o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;*
- X -as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para*



conversão, quando for o caso;

XI -a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;

XII -a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;

XIII -a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

§ 1º (VETADO).

§ 2º Nos contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aquelas domiciliadas no estrangeiro, deverá constar necessariamente cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, salvo o disposto no § 6º do art. 32 desta Lei."

Na minuta do contrato em epígrafe, se fazem presentes todas as cláusulas exigidas pela legislação.

III - CONCLUSÃO

Isto posto, abstenho-nos da apreciação dos aspectos inerentes à conveniência e oportunidade mencionados acima, opinando pela formalização do processo de contratação direta, nos termos do artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93.

Outrossim, a presente análise fica restrita aos aspectos jurídico-formais, no qual, opinamos pelo prosseguimento do feito.

É o parecer s.m.j

Icatu/MA, 29 de agosto de 2023



KACIARA BALDÊS MORAES
(Assessora Jurídica)
OAB/MA 10.270