



**PARECER Nº 24/2019-AJUR/SEHAB**

**PROCESSO Nº 103/2019**

**EMENTA:** DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB

**Sr. Secretário,**

**I - RELATÓRIO**

Vem ao exame desta Assessoria Jurídica o presente processo administrativo que trata sobre a possibilidade de contratação direta, para locação do imóvel localizado no Conjunto Cidade Nova V, SN 18, esquina com a WE 29, Nº 452, bairro Coqueiro, em Ananindeua-PA, CEP 67033-009 de propriedade da **Sra. NILZA NEI GONÇALVES TORRES**, onde o mesmo servirá como local de funcionamento da **SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB**.

Tem-se nos autos o Parecer Técnico constatando a salubridade do imóvel, tornando-o apto para o funcionamento e parecer técnico relativo ao Preço, indicando que está de acordo com o praticado usualmente no mercado, além de outros documentos que atestam o interesse público;

É o que nos cumpre relatar, passemos a análise:

**II - DA FUNDAMENTAÇÃO**

**II.1 - DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**

Por força de dispositivos constitucionais (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressaltou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente denominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos arts. 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

**Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:**

“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;” Grifou-se.

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

“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...” (grifamos).

Portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto a escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo, tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento da **SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB**, passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

## II.II - DOS REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELO PODER PÚBLICO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO

Segundo novamente Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

“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.” Grifou-se.

Noutro giro, vislumbramos no processo JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO, atestando-se a necessidade do referido imóvel para satisfação de demanda administrativa do órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Ananindeua, restando assim satisfeito o primeiro requisito.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB

Bem como verifica-se a existência de laudo emitido pelo Engenheiro Civil do Município, profissional competente, atestando as adequadas condições físicas 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.

Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia à Administração, além de diligenciar a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

Assim os citados requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel para funcionamento da **SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB**

O interesse público está demonstrado, bem como há necessidade de continuidade do serviço público, no caso, a nova sede para a Secretaria de Habitação de Ananindeua.

### III - DA CONCLUSÃO

Pelo exposto, diante do interesse público devidamente justificado, e baseando-se nos princípios da necessidade, Finalidade e na Continuidade do Serviço Público, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa, esta assessoria jurídica manifesta-se pela POSSIBILIDADE de contratação direta no valor de R\$ 7.100,00 (Sete mil e Cem Reais) mensais, na presente análise, por **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fundamento no X, art. 24, Lei nº 8.666-93.

É o PARECER salvo melhor juízo, encaminhado a superior deliberação.

Ananindeua-PA, 01 de Agosto de 2019.

  
Rodrigo Aires

OAB/PA nº 18.819 – Assessor Jurídico  
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB

