

PROCESSO Nº 003/2022 – SEURB.PMA
PARECER Nº 003/2022 – ASJUR.SEURB
ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

PARECER JURÍDICO

1. DO RELATÓRIO

Trata-se de Parecer Jurídico que tem por objetivo apresentar as exigências normativas aplicáveis aos Contratos Administrativos executados de locação de imóvel.

É o relatório.

2. DO PARECERISTA

Vale ressaltar que este parecer é um ato administrativo no qual a Administração Pública visa manifestar opinião ou juízo sob questões postas à sua análise. Tratam-se de questionamentos jurídicos, técnicos ou administrativos.

São, assim, opiniões esclarecedoras que servem de elemento auxiliar e preparatório. Não cabe a esta assessoria jurídica adentrar em aspectos relativos à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

3. DA ANÁLISE JURÍDICA - DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – ART. 24, X, DA LEI Nº. 8.666/93:

Os fundamentos normativos balizadores dos contratos administrativos residem, precipuamente, na Lei nº 8.666, de 1993. 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 ressalvou 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 delimitação 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 preclusivas 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; (GRIFEI).

Portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto à 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.

Dentre os princípios que regem a Administração Pública, o Administrador deve atender ao princípio da razoabilidade, que tem cabimento no exercício da discricionariedade administrativa. Há discricionariedade quando a lei confere ao administrador público porção de liberdade, para que este, mediante critérios de conveniência e oportunidade, possa escolher a alternativa mais adequada à solução do caso que lhe é apresentado.

Tal escolha a ser realizada pelo administrador há de atender ao princípio em tela, bem como ao princípio da proporcionalidade, ou seja, a proporção adequada entre os meios que emprega e o fim que a lei deseja alcançar.

Não obstante, devemos observância ao disposto no art. 26, da Lei nº 8.666/93, a seguir:

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente

justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8o desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005). Ressaltamos que a publicidade é obrigatória como requisito de eficácia da atividade administrativa, a fim de facilitar o controle e possibilitar a execução.

Ressaltamos que a publicidade é obrigatória como requisito de eficácia da atividade administrativa, a fim de facilitar o controle e possibilitar a execução. Ainda, o mesmo dispositivo ressalta os elementos que devem compor o processo, no que couber:

Art. 26... Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:
I - caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso; II - razão da escolha do fornecedor ou executante; III - justificativa do preço; IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados. (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998)''

Depreende-se do dispositivo retro mencionado que no caso de locação de imóvel deve estar configurada a razão da escolha do imóvel e a justificativa do preço respectivo.

Com relação à formalização do processo, é imperioso que sejam tombados e autuados, devidamente numerados, todos os atos necessários que envolvem a vontade da Administração para que se resguardem os interesses da Administração, adequando ao que dispõe o art. 38 da Lei 8.666/93.

Art. 38. O procedimento da licitação será iniciado com a abertura de processo administrativo, devidamente

autuado, protocolado e numerado, contendo a autorização respectiva, a indicação sucinta de seu objeto e do recurso próprio para a despesa, e ao qual serão juntados oportunamente.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento do Ecoponto de Pneus Inservíveis do Município de Ananindeua, passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

4. CONCLUSÃO

Diante de todo exposto, sugere-se pela contratação para LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, contratando-a por Dispensa de Licitação com fulcro Inciso X do artigo 24 da Lei 8.666/93, conforme justificativas demonstradas nos autos, destinado a sediar o ECOPONTO DE PENEUS INSERVÍVEIS, atendendo aos princípios basilares que regem a Administração Pública, dispostos expressamente no caput do art. 37 da CF, e em face da supremacia do interesse público, em tudo observadas as formalidades legais.

Por fim, lembramos o caráter meramente opinativo deste parecer, face ser ato administrativo consultivo, podendo o Ilustre Titular desta SEURB, entender de forma diversa para melhor atender o interesse público e as necessidades desta Municipalidade.

É o entendimento que submeto à superior consideração.

Ananindeua, 12 de janeiro de 2022.


Jiliane Teixeira de Souza
Assessora Jurídica
OAB/PA 27.871

JURÍDICO
SEURB