

PARECER Nº 106/2022/JUR/SEMED

Interessado(a): ITAMAR RIBEIRO MONTEIRO

Processo nº. 3454/2022

Direito Administrativo. Licitações e Contratos. Locação de imóvel para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação do Município de Ananindeua. Manifestação jurídica.

RELATÓRIO

Trata-se de Parecer Jurídico que tem por objetivo apresentar as exigências normativas aplicáveis aos contratos administrativos de locação de imóveis.

Cabe informar 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.

É o relatório.

ANÁLISE JURÍDICA

1. DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – ART. 24, X, DA LEI Nº. 8.666/93:

Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Educação

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 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;

Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Educação

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.

Passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

2. REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO:

Os requisitos para a locação de imóvel pelo poder público são:

1. Ofício interno do setor responsável solicitando a contratação/aquisição de serviços à Secretária;
2. Projeto básico contendo a discriminação do objeto, a justificativa, o objetivo, especificação detalhada do objeto, o custo estimado obtido através de pesquisas de mercado, a dotação orçamentária, as responsabilidades, obrigações e garantias, caso necessário, o procedimento para pagamento, o prazo de entrega, as sanções, o que for necessário para a contratação/aquisição;
3. Pesquisa de preços;
4. Declaração de estimativa de gastos e a certificação de existência de recursos orçamentários e financeiros;

Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Educação

5. Juntada da pesquisa de preços (No caso de aluguel, deve constar dos autos pesquisa mercadológica tomando por base imóveis em condições similares. Assim como o relatório fotográfico e laudo técnico do imóvel);
6. Certificação da existência de créditos orçamentários;
7. Declaração de que a despesa especificada possui adequação orçamentária e financeira com a LOA, PPA e LDO (art. 16, II, da LRF);
8. Juntada de documentos habilitatórios (No caso de aluguel: RG, CPF, Comprovante de Residência, declaração e não parentesco com o órgão que irá alugar o imóvel e documento do imóvel registrado em cartório comprovando a propriedade);
9. Constar ato de dispensa de licitação, expedido pela autoridade competente;
10. Minuta contratual elaborado pelo setor de contratos;
11. Análise do procedimento pela assessoria jurídica;
12. Assinatura do contrato;
13. Publicação do extrato contratual na imprensa oficial, no prazo de 10 dias contados da assinatura;

Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Educação

14. Disponibilização, no portal da Transparência, Diário Oficial e Portal do TCM (Mural de Licitações), de todas as informações referentes à dispensa do procedimento licitatório;

CONCLUSÃO

Diante do exposto, entende-se plenamente viável a prática do pretendido ato administrativo, isto é, a locação de imóvel, **DESDE QUE O PROCESSO SE AMOLDE AOS TERMOS DO QUE DISPOSTO NESTA MANIFESTAÇÃO JURÍDICA.**

Assim, opina-se, caso seja necessário, pela regularização dos autos com o posterior envio do mesmo ao controle interno para aprovação do certame.

É o Parecer, que se submete à apreciação da Autoridade Superior, S.M.J.

Ananindeua-PA, 16 de maio de 2022.

José Fernando S. dos Santos
OAB/PA – 14.671