



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHUELO
ESTADO DE SERGIPE

PARECER Nº 270/2023 – PGM

REFERÊNCIA: Processo de dispensa de licitação nº 15/2023 da Prefeitura Municipal de Riachuelo/SE

ASSUNTO: Dispensa de Licitação – para Locação de imóvel alocar a Escola Municipal José Araújo, localizado na Rua Silvio Cesar Leite, nº 94, Centro, Riachuelo/SE.

INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Riachuelo/SE

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação encaminhada a esta Procuradoria Jurídica do Município de Riachuelo, com fundamento no artigo 38, parágrafo único, da lei 8.666/93, na qual solicita análise jurídica da legalidade do procedimento de dispensa de licitação (**Dispensa nº 15/2023**) visando a Locação de imóvel alocar a Escola Municipal José Araújo, localizado na Rua Silvio Cesar Leite, nº 94, Centro, Riachuelo/SE.

É o necessário.

II – DO DIREITO

A) DA LEGILAÇÃO APLICÁVEL AO CASO

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** destinada ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública está, em suma, configura



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHUELO
ESTADO DE SERGIPE

uma das situações legais previstas no art. 24, da lei nº 8.666/93, haja vista que as necessidades de instalação e localização condicionam a escolha do imóvel.


Segundo a Lei Federal no 8.666/93, em hipóteses tais, 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 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;

Ademais, além de preencher o requisito previsto no art. 24 da lei 8.666/93, para dispensa da licitação também se faz necessária também a existência de previsão orçamentária que assegure o pagamento das obrigações decorrentes dos serviços objeto da contratação, em obediência ao art. 7º, § 2º, inciso III, da Lei 8.666/93. **No caso em concreto, é possível verificarmos que há a previsão orçamentária necessária à efetivação do pagamento das obrigações oriundas do contrato.**

Além do mais, conforme fundamentado, há emergência na contratação do serviço, haja vista o risco de paralização das atividades da Escola Municipal. 

B) DA MINUTA DO CONTRATO





PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHUELO
ESTADO DE SERGIPE

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHUELO
ESTADO DE SERGIPE

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."

Neste ponto, é possível observamos no presente procedimento que a minuta do contrato atende todas as cláusulas exigidas pela legislação pátria, conforme pode ser verificado nas próprias cláusulas contratuais que apontam a referência ao artigo de lei correspondente.

III) CONCLUSÃO

Ante o exposto, obedecidas as demais regras contidas na Lei Federal nº 8.666/1993, entende-se que poderá adotar a modalidade de dispensa de licitação e que a

PREFEITURA MUNICIPAL DE



Riachuelo

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHUELO
ESTADO DE SERGIPE**

minuta do contrato preenche todos os requisitos legais, podendo ser dado prosseguimento ao procedimento e seus ulteriores atos.

Ressalta-se que não foram analisados os aspectos técnicos orçamentários e financeiros, a conveniência/oportunidade no presente, bem como as especificidades técnicas do objeto, por não serem de competência desta Procuradoria Jurídica, sendo responsabilidade dos agentes públicos responsáveis pela formação do processo licitatório, a veracidade dos documentos inclusos no presente feito administrativo.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Riachuelo/SE, 19 de agosto de 2023

Victor Menezes Martins Cardoso

Procuradoria-Geral do Município – DIRPAD

OAB/SE 7931

De acordo:

Leão Magno Brasil Junior

Procurador-Geral do Município

OAB/SE 2825



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHUELO
ESTADO DE SERGIPE

PARECER Nº 274/2023 – PGM

REFERÊNCIA: Processo de dispensa de licitação nº 15/2023 da Prefeitura Municipal de Riachuelo/SE

ASSUNTO: Dispensa de Licitação – para Locação de imóvel alocar a Escola Municipal José Araújo, localizado na Rua Silvio Cesar Leite, nº 94, Centro, Riachuelo/SE.

INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Riachuelo/SE

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação encaminhada a esta Procuradoria Jurídica do Município de Riachuelo, com fundamento no artigo 38, parágrafo único, da lei 8.666/93, na qual solicita análise jurídica da legalidade do procedimento de dispensa de licitação (**Dispensa nº 15/2023**) visando a Locação de imóvel alocar a Escola Municipal José Araújo, localizado na Rua Silvio Cesar Leite, nº 94, Centro, Riachuelo/SE.

Para instrução dos autos foram juntados os seguintes documentos:

1. Solicitação de despesa da Secretaria Municipal de Educação;
2. Justificativa com a comunicação da dispensa da licitação à autoridade superior e a justificativa da escolha pelo menor preço;
3. Laudo de Avaliação Prévia do Imóvel;
4. Proposta de Locação de imóvel alocar a Escola Municipal José Araújo, localizado na Rua Silvio Cesar Leite, nº 94, Centro, Riachuelo/SE;
5. Minuta do Contrato;
6. Parecer Jurídico;
7. Certidão Negativa de Pendencias Tributarias do Município de Riachuelo/SE
8. Certidão de inteiro teor do imóvel

É o necessário.

II – DO DIREITO

Como cediço, o processo licitatório é regido pela Lei Federal nº 8.666/93, denominada Lei de Licitações e Contratos. Trata-se de um procedimento administrativo utilizado pela Administração Pública, que tem por finalidade selecionar a proposta mais vantajosa, por meio de critérios objetivos e impessoais, visando a celebração de contratos relacionados a obras, serviços, compras e alienações, mediante processo que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, cujo processamento e julgamento deve se realizar em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da



Riachuelo

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHUELO
ESTADO DE SERGIPE**

igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos, conforme disciplina o art. 3º da respectiva lei.

Note que, o Processo de Licitação se reveste do princípio da obrigatoriedade, consagrado, de início, no art. 37, XXI, da Constituição Federal e reproduzido no art. 2º, da Lei Federal nº 8.666/93, pelo qual deve considerar-se obrigatória a realização do certame em quaisquer situações, ressalvados apenas os casos mencionados na lei. Vejamos, respectivamente:

*Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:
(Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)*

[...];

XXI - Ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (grifei)

Art. 2º As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei. (Destacamos)

Acerca da obrigatoriedade e respectivas ressalvas leciona José dos Santos Carvalho Filho:

O princípio da obrigatoriedade da licitação impõe que todos os destinatários do Estatuto façam realizar o procedimento antes de contratarem obras e serviços. Mas a lei não poderia deixar de ressaltar algumas hipóteses que, pela sua particularidade, não se compatibilizam com o rito e a demora do processo licitatório. A ressalva à obrigatoriedade, diga-se de passagem, já é admitida na própria Constituição, a teor do que estabelece o art. 37, XXI. Regulamentando o dispositivo, coube ao legislador a incumbência de delinear tais hipóteses específicas, o que fez no art. 24 do Estatuto.¹

✓

¹ CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. 31ª. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2017. p. 189. PDF.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHUELO
ESTADO DE SERGIPE**

Como se nota, em que pese a regra de se exigir da Administração o cumprimento do dever de licitar, há situações que autorizam a formalização de contratações diretas, seja por ausência de competição ou pela morosidade no atendimento do interesse público.

Nesse sentido são as lições de Rafael Carvalho:

Em determinadas hipóteses a licitação será considerada inviável por ausência de competição ou será inconveniente (ou inoportuna) para o atendimento do interesse público. Nessas situações, a legislação admite a contratação direta devidamente motivada e independentemente de licitação prévia².

Segundo Hely Lopes Meirelles, "a lei diversificou os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-a dispensada, dispensável e inexigível".³

Não se pode confundir dispensa de licitação com inexigibilidade de licitação; no primeiro caso, o objeto é licitável, apenas permitindo-se que a Administração, em determinados casos, dispense o procedimento licitatório; no segundo, o objeto não é licitável, tendo em vista a ocorrência de casos em que existe inviabilidade material ou jurídica de competição, o que torna a licitação impossível.

Sobre o tema, ensina Carvalho Filho:

A dispensa de licitação caracteriza-se pela circunstância de que, em tese, poderia o procedimento ser realizado, mas que, pela particularidade do caso, decidiu o legislador não torná-lo obrigatório. Diversamente ocorre na inexigibilidade, como se verá adiante, porque aqui sequer é viável a realização do certame.⁴

Por sua vez, as hipóteses que autorizam dispensa do processo licitatório estão previstas no art. 24, da Lei nº 8.666/93, sendo referidas hipóteses *numerus cláusus*, não permitindo ao administrador inovar as situações que autorizam dispensa de licitação.

Ressalte-se que, nos casos relacionados pela legislação, há presença da parcela de discricionariedade da Administração na escolha da dispensa ou não do certame, devendo sempre levar em conta o interesse público.

Como se nota, a lei não visa permitir ao administrador contratar diretamente por dispensa de licitação a seu bel-prazer, mas, pelo contrário, procura solucionar uma situação extraordinária, que não podia ser vislumbrada pelo gestor público para que, anteriormente, preparasse o devido processo licitatório para dirimi-la.

² OLIVEIRA, Rafael Carvalho Rezende. **Licitações e contratos administrativos**. 4ª. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2015. p. 51. PDF.

³ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 39ª. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros Editores, 2013. p. 302.

⁴ CARVALHO FILHO, 2017. p. 189. PDF.

**Riachuelo**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHUELO
ESTADO DE SERGIPE**

No caso em exame, busca-se pela locação do imóvel localizado na Rua Santa Maria, nº 97, Centro, Riachuelo/SE, no valor total de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por meio de Dispensa de Licitação para fins de suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Riachuelo/SE.

Considerando as informações e documentos encartados aos autos, verifica-se que o respectivo pedido de dispensa de licitação se enquadra nas disposições constantes do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, que assim prescreve:

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 prévia;

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
- c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido. Todavia, convém esclarecer que o simples fato do legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou locação (imóvel pronto e acabado, em construção, ou ainda na planta, que é o caso em análise), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir à Administração a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel, ainda que em fase de pré-lançamento.

Ao contrário, a solução pensada na Lei foi justamente a de permitir por procedimento mais ágil a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público efetivar a contratação.

Sobre o assunto leciona o doutrinador Edmir Netto de Araújo na obra Curso de Direito Administrativo, Ed. Saraiva, pg. 528:

"Este caso de dispensa de licitação dá maior destaque às necessidades de instalação e localização do imóvel que seria

**Riachuelo****PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHUELO
ESTADO DE SERGIPE**

adquirido ou alugado para o desempenho do serviço público, ou outra finalidade precípua da Administração. Por exemplo, a Procuradoria-Geral do Estado, em São Paulo, adquirir ou locar imóvel nas proximidades do Fórum central e Tribunais."

Vale destacar os ensinamentos do magistério do Professor Diogenes Gasparini, no livro Direito Administrativo, 10 Edição, pa. 476:

"O inciso X do art. 24 do Estatuto federal Licitatório prevê a dispensabilidade de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escola. É notório que não se trata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e hoje, como todas as finalidades precípua da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese".

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

"A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição"

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinador Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber:

- a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico;
- c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

No caso em exame, ficou evidenciado que está autorizada legalmente a contratação direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verifica na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado.



Riachuelo

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHUELO
ESTADO DE SERGIPE**

através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pela Comissão Permanente de Licitação.

IV – CONCLUSÃO

Diante do exposto e observando que o valor a ser praticado na contratação não é superior aos preços comparativamente praticados no mercado, esta Procuradoria OPINA pela possibilidade jurídica de adoção da modalidade de Dispensa de Licitação, nos moldes do art. 24, X, da Lei 8.666/93, e pela Locação de imóvel alocar a Escola Municipal José Araújo, localizado na Rua Silvio Cesar Leite, nº 94, Centro, Riachuelo/SE, no valor total de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), pertencente a Josefina Freire dos Santos.

Ressalta-se que não foram analisados os aspectos técnicos orçamentários e financeiros, a conveniência/oportunidade no presente, bem como as especificidades técnicas do objeto, por não serem de competência desta Procuradoria Jurídica.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Riachuelo/SE, 19 de setembro de 2023

Victor Menezes Martins Cardoso

Procuradoria-Geral do Município - DIRPAD

OAB/SE 7931

De Acordo:

Leão Magno Brasil Junior

Procurador-Geral do Município

OAB/SE 2825