



Laranjeiras - Sergipe

**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

---

À Divisão de Controle de Licitações, Contratos e Convênios,

Em análise do Processo de Dispensa nº 07/2021, encaminho o seguinte

Parecer Jurídico nº 029

EMENTA: CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE TERRENO PARA ACOMODAÇÃO E INSTALAÇÕES DE POÇO PARA DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL. ARTIGO 24, INCISO X DA LEI 8.666 DE 21 DE JUNHO DE 1993. POSSIBILIDADE. ATENDIMENTO AOS REQUISITOS LEGAIS. FACULDADE DA ADMINISTRAÇÃO PARA DISPENSAR A LICITAÇÃO. OPORTUNA E CONVENIENTE. TRAMITAÇÃO REGULAR.

Cuida o presente de procedimento encaminhado a esta Secretaria de Assuntos Jurídicos para emissão de Parecer acerca da possibilidade de locação, pela Prefeitura de Laranjeiras/SE, de imóvel do Senhor José Inocêncio da Conceição Nascimento localizado no Povoado Calumby, para funcionamento do poço artesiano e de armazenamento de água potável para distribuição na comunidade local. O prazo do contrato seria de 12 (doze) meses contados da data da assinatura, e o valor global da contratação é de R\$ 8.540,95 (Oito mil, quintos e quarenta reais e noventa e cinco centavos).

A intenção final do contrato é atender ao interesse público, notadamente através da garantia, à população, de condições básicas de saúde e bem-estar. Para tanto, levanta-se a possibilidade de proceder à contratação por **dispensa**, conforme previsão do inciso X, art. 24, da Lei de Licitações (Lei nº 8.666/93).

Inicialmente, a presente consulta deve ser analisada sob a ótica das normas jurídicas que empenham valor ao Direito Público, sobretudo nos princípios e regramentos elencadas tanto na Constituição Federal de 1988 quanto na Lei das Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 8.666/93) e normas correlatas.

**I – DO DEVER DE LICITAR**



Laranjeiras - Sergipe

**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

---

A Constituição Federal, em seu artigo 37, inciso XXI preceitua a regra geral de que as contratações da Administração Pública (seja para compras, obras, serviços ou alienações), devem ser precedidas de licitação pública, assegurando a participação de todos os interessados em igualdade de condições na escolha da melhor proposta para o poder público. Eis o dispositivo citado:

**Art. 37. (...) 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.

Assim, tem-se que a finalidade da licitação é dupla: viabilizar a melhor contratação, dentre as possíveis, para o poder público, além de garantir a igualdade de participação dentre os competidores, no processo de escolha da Administração (princípio da isonomia).

## **II – DA CONTRATAÇÃO DIRETA**

O próprio texto constitucional transcrito em linhas anteriores, como se observa no início de sua redação, demonstra que embora seja a regra, existem situações de ressalva para a realização do processo licitatório. É também o disposto na parte final do artigo 2º da Lei 8.666/93, que descreve a obrigatoriedade do procedimento licitatório, ressalvadas as hipóteses previstas na norma.

Tais situações excepcionais, as chamadas hipóteses de “contratação direta” são regulamentadas de forma específica no bojo da Lei de Licitações, que prevê os casos em que a licitação será dispensada (art. 17), dispensável (art. 24) e inexigível (art. 25).

Considerando que a questão posta neste procedimento pretende a contratação direta por **dispensa**, é preciso proceder à análise da subsunção da lei ao caso concreto ora apresentado. O que se passa a fazer. Para tanto, observe-se o texto legal suscitado:



Laranjeiras - Sergipe

**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

---

**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;

Nas hipóteses do artigo 24 da referida lei, cabe a celebração dos contratos pelo poder público sem a necessidade de licitação através de uma atuação discricionária da Administração Pública, a quem compete, em cada caso, definir se será realizada a licitação ou não.

Entretanto, cumpre salientar que, embora dispensável a licitação, os requisitos exigidos no art. 26 da Lei 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; c) juntada de propostas comerciais devidamente assinadas, ou caso tenham sido requeridas e enviadas através de e-mail, juntada das mensagens eletrônicas que as ensejaram.

### III – DO OBJETO CONTRATADO

Consoante se verifica no dispositivo legal acima transcrito, que ora se busca aplicar neste caso concreto, 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 precípuas 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



Laranjeiras - Sergipe

**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

---

configura-se a locação, pois sem avaliação prévia não há como aferir o preço praticado no mercado.

Ademais, conforme lembra Marçal Justen Filho<sup>1</sup>, 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'<sup>2</sup>.

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.

#### **IV – DO CONTRATADO**

Quanto à pessoa contratada, **Senhor José Inocêncio da Conceição Nascimento**, a justificativa expressamente dispõe que preenche os requisitos necessários. Ainda, imperioso destacar que após realizada pesquisa no mercado, não se verificou a existência de outro imóvel que apresente condições de atender ao interesse público.

#### **V – DA MINUTA DO CONTRATO**

Passando à análise da **Minuta do Contrato**, é pertinente pontuar que os contratos da Administração Pública podem reger-se pelo direito privado ou pelo direito público. Nos contratos privados é garantida uma relação de igualdade entre a administração pública e o particular, diferente do que ocorre no contrato público. Nestes, são garantidas prerrogativas à Administração, colocando-a em posição desigual em relação ao particular, em razão do regime jurídico administrativo que tem como fundamento a supremacia do interesse público sobre o privado.

---

<sup>1</sup> JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 8ª Ed. São Paulo: Dialética, 2001.

<sup>2</sup> GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo, 8ª Ed. Ver. E atual. São Paulo: Saraiva, 2003.



Laranjeiras - Sergipe

**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

---

Uma das expressões desta desigualdade subjetiva na relação contratual pública são as denominadas cláusulas exorbitantes, que inclusive não necessitam estar previstas expressamente no contrato, pois sua existência decorre da lei e dos princípios que regem a atividade administrativa. Consideram-se cláusulas exorbitantes: (i) alteração ou rescisão unilateral do contrato; (ii) exigência de garantia; (iii) fiscalização da execução do contrato; (iv) aplicação de penalidades; (v) restrições ao uso da *exceptio non adimpleti contractus*; dentre outras.

Identificado como um contrato administrativo, a **Minuta do Contrato nº 15/2021**, ora analisado, reflete observância ao comando legal do art. 55, da Lei nº 8.666/93.

#### **VI – DO ORÇAMENTO**

Considerando que a contratação pressupõe **dispêndio financeiro** por parte da Administração, é imperioso observar o disposto no artigo 60 da Lei 4.320/64 (Normas Gerais de Direito Financeiro e Controle de Orçamentos), que veda a realização de despesa sem prévio empenho.

Neste sentido, considerando o apontamento da dotação que fará frente ao valor do contrato, no ato da Solicitação de Contratação Direta, desde que devidamente autorizada e empenhada pelo gestor responsável, a contratação atende também a tal requisito legal.

#### **VII – DA RESPONSABILIDADE**

Cabe ainda destacar que, não obstante as manifestações técnicas no referido procedimento, é de inteira responsabilidade dos agentes públicos competentes pelo processamento da licitação a veracidade dos documentos inclusos no feito.

Sendo assim, este parecer não ilide a responsabilidade administrativa, civil e criminal em caso da prática, por qualquer agente público, de atos que gerem a malversação de verba pública, que podem acarretar responsabilização tanto pela Lei de Improbidade Administrativa ou de Responsabilidade Fiscal.



000032

Laranjeiras - Sergipe

**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

---

Deve-se ter em vista, ainda, que as responsabilizações, no processo licitatório, que causem dano à Fazenda Pública, abarcam também os fornecedores ou prestadores de serviços, não se limitando ao agente público, segundo o 2º do art. 25 da Lei de Licitações, in verbis:

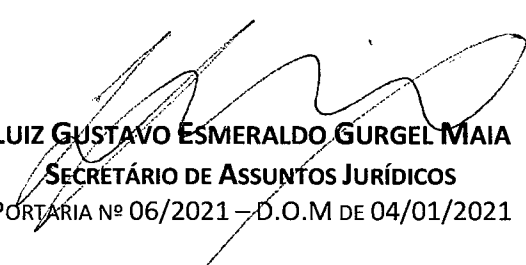
§ 2º Na hipótese deste artigo e em qualquer dos casos de dispensa, se comprovado superfaturamento, respondem **solidariamente** pelo dano causado à Fazenda Pública o fornecedor ou o prestador de serviços e o agente público responsável, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

Pelo exposto, somos pela **homologação** e a devida continuidade do processo licitatório do **Processo de Dispensa nº 07/2021** bem como pela ratificação dos atos praticados, devendo ser procedida às publicações de estilo (art. 26, caput, da Lei 8.666/93).

É o parecer.

À superior consideração.

Laranjeiras, 29 de Janeiro de 2021.

  
**LUIZ GUSTAVO ESMERALDO GURGEL MAIA**  
**SECRETÁRIO DE ASSUNTOS JURÍDICOS**  
PORTARIA Nº 06/2021 – D.O.M DE 04/01/2021