



## PARECER



*“Locação de imóvel para funcionamento da Base da Força Nacional, Dispensa de Licitação.”*

A PROCURADORIA DO MUNICÍPIO DE BARRA DO CORDA - MA, no exercício de suas atribuições legais, vem proceder à análise e emissão de Parecer Jurídico.

Trata-se de solicitação de realização de despesa preterida de procedimento licitatório, formulada pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, solicitando manifestação jurídica sobre a *“[...] a locação de imóvel em virtude da necessidade de imóvel dotado de localização e espaço físico adequados que atenda à demanda de funcionamento da referida unidade administrativa e pela indisponibilidade de Prédios Públicos do Município, estabelece a locação do imóvel de propriedade do Sr. Pedro Mendes Ferreira Neto, imóvel este situado na Av. Amazonas, S/N, Trezidela, Barra do Corda – MA, cuja locação do imóvel funcionará a Base da Força Nacional, sendo o citado estabelecimento apto ao devido aluguel apresentando as condições necessárias para o mesmo, conforme o contrato em anexo. [...]”*.

Acostou-se ainda ao pedido a avaliação prévia do imóvel apresentada ao secretário, bem como toda a documentação relativa ao referido bem.

Este é o relatório. Passo a opinar.

Com efeito, a Constituição da República prevê a possibilidade de contratação por parte da Administração Pública, sem prévio procedimento licitatório. Essa é a letra do art. 37, XXI, da Carta Magna, *in verbis*:





“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.”  
(destaques e grifos nossos)

Da leitura do dispositivo legal acima invocado depreende-se que, em regra, toda e qualquer contratação firmada pela Administração Pública deve ser precedida do competente procedimento licitatório, o qual é regido pela Lei nº 8.666/93.

Por outro ângulo, o Estatuto das Licitações e Contratos Administrativos, regulamentando a primeira parte do art. 37, XXI, da Carta Magna, estabeleceu em seu art. 24 e incisos as hipóteses e pressupostos em que se torna admissível a contratação direta de produtos e serviços, ocasião em que a realização do processo de licitação se torna dispensável.

No caso *sub examinem*, tanto a justificativa quanto a documentação apresentada pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão demonstram a possibilidade da contratação pretendida, por dispensa de licitação. A uma, porque o imóvel é dotado de localização e espaço físico adequado. A duas, tendo em vista que fora promovida a devida avaliação prévia do imóvel, através da qual pode ser aferido o preço de mercado da locação, requisito esse indispensável à formalização da contratação. Nesse sentido, disciplina o art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, *in verbis*:

**“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” [...]** (destaques e grifos nossos)





Com isso, restam observados os princípios da legalidade e eficiência.

Ademais, assim é o entendimento do Tribunal de Contas Estadual do Mato Grosso do Sul, *in verbis*:

**EMENTA - DISPENSA DE LICITAÇÃO LOCAÇÃO DE IMÓVEL CONTRATO ADMINISTRATIVO FORMALIZAÇÃO REQUISITOS LEGAIS OBSERVÂNCIA REGULARIDADE. É regular a formalização de contrato administrativo que se desenvolvem de acordo com as prescrições legais e regulamentares. ACÓRDÃO:** Vista, relatada e discutida a matéria dos autos, na 22ª Sessão Ordinária da Segunda Câmara, de 4 de outubro de 2016, ACORDAM os Senhores Conselheiros por unanimidade, nos termos do voto da Relatora, em declarar regular a formalização do procedimento de Dispensa de Licitação e a formalização do Contrato Administrativo nº 01.031/2015, celebrado entre o FUNJECC Fundo Especial para Instalação, Desenvolvimento e Aperfeiçoamento dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais, por seu Desembargador-Presidente, Sr. João Maria Los e Márcia Miranda Gaspar. Campo Grande, 4 de outubro de 2016. Conselheiro Marisa Joaquina Monteiro Relator (TCE-MS – CONTRATO ADMINISTRATIVO: 102922015 MS 1.595.747, Relator: MARISA JOAQUINA MONTEIRO, Data de Publicação: Diário Oficial do TCE-MS n. 1668, de 17/11/2017) (Grifo nosso).

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seus interesses, bem como observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado.

Nesse sentido, dispõe o ilustre doutrinador Jessé Torres:





"Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação... tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. **Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa...** nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acudir" (grifamos). (Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5a Edição, pag. 277)

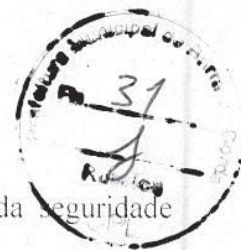
No tocante a habilitação, nos moldes do inciso XXI, art.37 da Constituição Federal, já mencionado acima, os requisitos de habilitação nas licitações públicas, salvo exceções previstas na legislação, devem se limitar às exigências indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações do contratado.

Ao regulamentar o referido dispositivo constitucional, Lei nº 8.666/1993, em seu art. 27 prevê que, para fins de habilitação, os interessados nos certames licitatórios devem apresentar documentação relativa a regularidade fiscal, definida pelo art. 29 do mesmo diploma legal. Assim, exigência da regularidade para com Fazenda Federal, Estadual, e Municipal do domicílio ou sede do licitante, prevista em tal artigo, é a regra nas contratações públicas. No entanto, o dispositivo deve ser interpretado de forma a não violar o princípio da razoabilidade, e da universalidade, o compatibilizando com ideia preconizada no mencionado inciso XXI, art.37, da Constituição Federal, que limita os requisitos de habilitação às exigências indispensáveis garantia do cumprimento das obrigações.

Outrossim, conforme o art. 195, §3 da CF/1988, há exigência de regularidade fiscal para contratação com Poder Público, em se tratando de Pessoa Jurídica, não fazendo menção em Pessoa Física, in verbis:

Art. 195. A seguridade social será financiada por toda a sociedade, de forma direta e indireta, nos termos da lei, mediante recursos provenientes dos orçamentos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e das seguintes contribuições sociais:  
(Vide Emenda Constitucional nº 20, de 1998)





§ 3º A pessoa jurídica em débito com o sistema da seguridade social, como estabelecido em lei, não poderá contratar com o Poder Público nem dele receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios. (Vide Medida Provisória nº 526, de 2011) (Vide Lei nº 12.453, de 2011)

Ademais, ocorre que o legislador, visando à celeridade e desburocratização de determinados atos administrativos, previu certas exceções à regra, no §1º do art. 32 da Lei 8.666/93 do ordenamento, a ver:

Art. 32. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da administração ou publicação em órgão da imprensa oficial. (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

§1º A documentação de que tratam os arts. 28 a 31 desta Lei poderá ser dispensada, no todo ou em parte, nos casos de convite, concurso, fornecimento de bens para pronta entrega e leilão.

Portanto, uma vez presentes os pressupostos autorizadores da contratação pretendida, opina este Órgão pela legalidade do procedimento de dispensa de licitação para a locação do imóvel situado nesta cidade, observado o procedimento disposto na Lei nº 8.666/93 e demais dispositivos legais aplicáveis à matéria.

Este é o parecer. s.m.j

Barra do Corda/MA, 12 de fevereiro de 2020.

---