PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES

A Comissão Permanente de Licitações do Município de Córrego Fundo, tendo em vista a autorização expedida pelo Prefeito, objetivando a Locação do imóvel situado à Rua Leôncio Vaz da Silva, nº: 174, bairro: Centro, município de Córrego Fundo – MG, para instalação da Biblioteca Pública Maria José Arantes com acoplamento do Telecentro Comunitário, por um período de doze meses, passa a exarar o seguinte Parecer:

A pretensão é formalizar o contrato mediante **Dispensa de Licitação**, isto conforme previsão legal contida no artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93, com as alterações que lhe foram dadas pelas demais Leis e decretos posteriores.

Todas as providências requeridas estão sendo atendidas, inclusive com a avaliação prévia pela comissão de avaliação.

> A Lei 8.666/93, sobre locação de imóveis, traz os seguintes dispositivos:
>
> *"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"

Assim, de acordo com o diploma legal, conhecido como Lei das Licitações e Contratos, poderá ser dispensada a licitação para **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, caso em que, não comprovado tais requisitos será necessária a abertura de licitação, em que a modalidade adotada deve ater-se às definições constantes no art. 23 da Lei nº. 8.666 de 21 de julho de 1993.

O Tribunal de Contas da União exigiu ao menos duas condições indispensáveis para realizar a dispensa de licitação para a aquisição ou locação de imóveis, nos seguintes termos:

> "Para se promover a dispensa de licitação destinada à aquisição ou locação de imóvel, a norma impõe a observância de pelo menos duas condições essenciais, dentre outras: **1ª) necessidade de instalação e localização; e 2ª) avaliação prévia para se apurar a compatibilidade do preço com o valor de mercado.** Essas condições devem ser aferidas de forma harmônica no contexto da lei de licitações, levando-se em consideração todos os

princípios e preceitos, para evitar interpretações distorcidas." (Decisão nº 343/1997, Plenário, rel. Min. Carlos Átila). (Grifos nossos).

Assim, de acordo com o entendimento do TCU supramencionado, as necessidades de instalação e localização condicionam a escolha do imóvel, bem como e necessária avaliação prévia para apurar a compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Ressaltam, também, a doutrina e a jurisprudência que a dispensa de licitação deve ser excepcional, pois a regra é que toda a contratação da Administração Pública deva ser precedida de licitação, para preservar o princípio da supremacia do interesse público. Portanto, o critério de limite de preço e objeto só foi adotado pelo legislador para, em caso de imóveis que atendam às finalidades precípuas da Administração pelas características e pela localização, pudesse o poder público dispensar a licitação, já que existem hipóteses em que a licitação formal seria impossível ou frustraria a própria consecução dos interesses públicos. O procedimento licitatório normal conduziria ao sacrifício do interesse público e não asseguraria a contratação mais vantajosa, porquanto, em certos casos, o imóvel pretendido possui características primordiais para o atendimento da demanda pelos serviços públicos.

Veja o posicionamento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça sobre a contratação por dispensa de licitação:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. ATO DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. DISPENSA DE LICITAÇÃO. ATO ILÍCITO NÃO DEMONSTRADO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. ÓBICE DA SÚMULA 07/STJ.

1. O recurso especial não é servil ao exame de questões que demandam o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, em face do óbice contido na Súmula 07/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

2. In casu, as conclusões da Corte de origem no sentido de que os recorridos não praticaram qualquer ilícito no ato de dispensa de licitação para o aluguel de um galpão, "Não comprovou, pois, a existência de qualquer ato ilegal, ou lesivo ao Município. E se existisse, não se demonstrou dolo ou culpa na ação do ex-Prefeito, que, aliás, segundo se afirma, foi vítima de conchavos e tramoias políticas excusas, seccionando seu mandato, no exclusivo interesse político-partidário", resultaram do exame de todo o conjunto probatório carreado nos presentes autos. Consectariamente, infirmar referida conclusão implicaria sindicar matéria fática, interditada ao E. STJ em face do enunciado sumular n.° 07 desta Corte.

3. É que bem concluiu a Corte a quo que:

"Não se divisa qualquer ilegalidade, restando harmônica com os dizeres do art. 24 da Lei nº.8.666/93, que reza em seu inciso X:"é dispensável a licitação: X - para 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"(Redação dada pela Lei nº. 8.883/94).

ORA, havia necessidade do imóvel, consoante se demonstrou.

Não comprovou, pois, a existência de qualquer ato ilegal, ou lesivo ao Município. E se existisse, não se demonstrou dolo ou culpa na ação do ex-Prefeito, que, aliás, segundo se afirma, foi vítima de conchavos e tramoias políticas excusas, seccionando seu mandato, no exclusivo interesse político-partidário".

4. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC, quando o Tribunal de origem, embora sucintamente, pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão.

5. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte improvido. (REsp. 685.046/MG, Rel. Ministro Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 03/05/2007, DJ 31/05/2007, p. 331)"

Ora, ausência de licitação não equivale à contratação informal, realizada com quem a administração bem entender, sem cautelas nem documentação.

A contratação direta não significa inaplicação dos princípios básicos que orientam a administração pública, ou seja, não caracteriza poder discricionário puro ou livre atuação administrativa. Permanece o dever de realizar a melhor contratação possível, dando tratamento igualitário a todos os possíveis contratantes.

Por isso, num primeiro momento, a Administração verifica a existência de uma necessidade a ser atendida. Deve diagnosticar o meio mais adequado para atender ao reclamo. Definir um objeto a ser contratado, inclusive adotando providências acerca da elaboração de projetos, se for o caso, apuração da competitividade entre a contratação, previsões orçamentárias, etc.

Pelos documentos que compõem o presente processo, todas as providências exigíveis foram tomadas.

O imóvel tem características tipo (comercial), sendo composto de um cômodo vazio e um banheiro (conforme fotos anexas ao Laudo de Avaliação). Este espaço será adaptado da melhor forma para a instalação das dependências da biblioteca pública, bem como do Telecentro.

O imóvel está localizado na área central, onde se dá mais segurança aos(as) usuários (as), tendo em vista que eles(as) muitas das vezes são crianças ainda menores.

Considerando que o imóvel é o que mais se adequa ao atendimento das finalidades precípuas da administração, levando-se em conta a localização, o tipo de edificação, e conforme "Laudo de Avaliação", confirmamos que o valor da locação de R$ 900,00 (novecentos reais) mensais para o

imóvel localizado à Rua Leôncio Vaz da Silva, nº: 174, bairro: Centro, município de Córrego Fundo – MG, para instalação da Biblioteca Pública Maria José Arantes com acoplamento do Telecentro Comunitário, por um período de doze meses, totalizando R$ 10.800,000 (dez mil e oitocentos reais), está de acordo com o praticado no mercado imobiliário local, ficando constatado que o imóvel pertencente ao **Sr. Waldemir Bonifácio da Silveira**, atendem perfeitamente ao fim que se acha destinado, ficando justificada a sua escolha.

Estudando o caso, concluímos que a locação do imóvel, observando a Lei nº. 8.666 de 21 de junho de 1993 e suas alterações posteriores, em especial o disposto no artigo 24, inciso X, hipótese em que se enquadra, bem como estando o preço proposto compatível com o praticado no mercado, temos que a contratação pode ser realizada nos termos do art. 24, X da Lei 8.666/93.

Pelo exposto, esta Comissão opina pela possibilidade de **Dispensa de Licitação**, para locação do imóvel com base no **artigo, 24, X da Lei Federal nº 8.666/93**.

Córrego Fundo/MG, 08 de fevereiro de 2021.

Kelvin Vinícius da Silveira Silva
Presidente da CPL

Franciely Maria de Faria
Membro

Priscila Nazaré de Faria
Membro