



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DA PARAÍBA



Processo nº 042/2017

Parecer Jurídico nº 410 /2017

EMENTA: CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. NÚCLEO DE ATENDIMENTO DA DPPB NO MUNICÍPIO DE SOUSA/PB. DISPENSA DE LICITAÇÃO. SUSTENÇÃO LEGAL NO ART. 24, X, DA LEI N.º 8.666/93. *POSSIBILIDADE.*

PARECER

Trata-se de parecer acerca da locação de imóvel para a Defensoria Pública do Estado da Paraíba, na cidade de Sousa-PB, onde deverá funcionar um Núcleo de atendimento da Instituição.

A Constituição prescreve, como regra, que todas as contratações públicas devem ser precedidas de processo licitatório, que possibilite a igualdade de composição a todos que desejem contratar com o Poder Público. As exceções a esta regra principiológica, por força de disposição na Carta Magna, devem estar previstas em lei.

Visando regular estes processos de contratação pública, no exercício de sua competência, a União promulgou a Lei nº 8.666/93, conhecido como o Diploma Geral de Licitações. Encontramos neste compêndio, de normas licitatórias, até as regras gerais de contratações públicas, inclusive casos de contratação direta, onde não se faz necessária a realização de processo licitatório de contratação, seguindo apenas o procedimento formal, mas sem todas as regras inerentes às modalidades licitatórias.

Entre os casos de contratação direta, está previsto no **Art. 24 da referida Lei**, a possibilidade de contratação por **DISPENSA de licitação**. Como bem ponderado pela mais abastada doutrina, são estes os casos em que, mesmo diante da possibilidade de realização de disputa entre licitantes, através de licitação, resolveu o legislador afastar a exigência da necessária realização da disputa, posto que o trâmite processual a ser percorrido, assim como o resultado da contratação, poderia prejudicar ou impedir a consecução do interesse público envolvido.

Entre as hipóteses em destaque neste artigo, está a prevista no **inciso X**, consignado nos seguintes termos:

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.”

A locação de imóvel, como se extrai da leitura do dispositivo é hipótese de licitação dispensável, todavia, somente mediante o cumprimento dos requisitos impostos pela Lei.

“Prescreve o inciso que a locação do imóvel será dispensada, quando o mesmo destinar-se ao atendimento de **finalidade precípua** da administração, cujas necessidades de **instalação e localização** condicionem a sua escolha e desde que o **valor de mercado** seja verificado, mediante avaliação prévia.

Neste sentido é a jurisprudência do Tribunal de Contas:

“10. O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação “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”.

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração.”
(Acórdão 444/2008, Plenário, rel. Ministro Ubiratan Aguiar) – Grifo nosso.

O primeiro requisito a ser observado é a **finalidade** para qual o imóvel será destinado. De forma indiscutível e inafastável, o imóvel a ser locado deve se destinar a uma finalidade pública, notadamente a finalidade que se traduz no mister da Administração Contratante.

No caso em tela, tem a Defensoria Pública do Estado da Paraíba o dever constitucional de prestar, em todos os graus de jurisdição, a assistência jurídica integral e gratuita, havendo, ainda, por força da Emenda Constitucional nº 80/14, a obrigação de ampliar o seu atendimento a todas as unidades judiciárias do Estado, com a presença de pelo menos um Defensor Público por unidade.

Como pode ser verificado, nos documentos acostados aos autos do processo de Dispensa em comento, no local do imóvel funcionará o **NÚCLEO DE ATENDIMENTO AO PÚBLICO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DA PARAÍBA**, no Município de **SOUSA-PB**, local de trabalho dos Defensores Públicos daquela localidade, com atribuição de atendimento à população em todas as unidades judiciárias da cidade.

O segundo requisito, qual seja, a **localização** viável do imóvel e sua **estrutura** (instalações), necessita de atenção especial pela Administração. Não se justifica a locação de imóvel de difícil acesso ao público (principalmente os mais necessitados), tampouco em local onde sequer haja atendimento pela Instituição. No mesmo sentido, não há justificativa para locação de imóvel com estrutura deficitária, danificada, ou mesmo com estrutura luxuosa, não condizente com a necessidade da Defensoria Pública para a prestação do serviço que lhe incube.

Desta feita, quanto à localização e estrutura, preocupou-se a instituição locatária que fossem emitido laudos de avaliação do imóvel, em que descrevem as especificações da localidade do bem imóvel a ser alugado e a sua estrutura condizente com a necessidade da Defensoria Pública.

O terceiro e último requisito legal versa sobre a compatibilidade do **valor** da locação com os valores de mercado. Este ponto foi verificado, de igual forma, por corretores de imóveis contratados, tendo assegurado em seus laudos média de R\$ 3.000,00 (três mil reais) para a locação, valor compatível com o valor de mercado de aluguéis.

Demonstra-se, assim, salvo melhor juízo, superadas as exigências previstas no Inc.X do art.24, do Diploma Geral de Licitações.

Contudo, apesar de cumpridos os requisitos legais do inciso X, do art.24 da Lei nº 8.666/93, estes não são os únicos requisitos a serem observados pela Administração Pública. Apesar de se tratarem de procedimentos mais simples do que os prescritos para as modalidades de licitação, e até mesmo por este fato, a Administração/Defensoria deve observar algumas peculiaridades em suas contratações por dispensa.



Na hipótese específica da locação de imóvel, fazendo uma analogia às exigências de habilitação previstas na Lei nº 8.666/93, devem ser acostados documentos que comprovem a inexistência de débitos tributários, a propriedade do imóvel, ou contrato que autorize a sublocação, no caso de possuidor, além dos documentos inerentes ao locador, pessoa física ou jurídica, e declaração de inexistência de débitos relativos à água e energia.

A certidão de inexistência de débitos relativos ao IPTU e declarações de inexistência de débitos relativos a energia e água, constam nos documentos que compõem o processo, não havendo o que retratar.

Todavia, análise mais detalhada requer documentos acostados para comprovar os poderes do locador para dispor do imóvel, e desta forma locá-lo à Administração Pública.

Junta aos autos: documentos pessoais do pretense LOCADOR; juntou uma **autorização** pela André Gadelha Empreendimentos LTDA à Paróquia Santuário Eucarístico Bom Jesus Aparecido, a fim de que esta providenciasse a **transferência** do terreno descrito no documento e seus respectivos croquis de localização; Recibo de pagamento do Laudêmio pelo atual possuidor, LUIS CARLOS BRITO PEREIRA, à Paróquia do Bom Jesus Aparecido de Sousa, pela transferência do terreno; Contratos com arquitetos feitos pelo Sr. Luiz Carlos Brito Pereira, para a construção do prédio no terreno foreiro; Duas avaliações recentes, as quais descrevem as características do imóvel, no total de 122,5m².; Certidão cartorária que informa que consta registrado o lote nº 06, Quadra 90, ainda em nome da ANDRÉ GADELHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Passamos a opinar:



Para melhor entender, o Núcleo de atendimento aos jurisdicionados, no Município de Sousa/PB, necessita de um bom espaço físico para receber as suas demandas, e o referido imóvel, localizado na **rua José Facundo de Lira, Quadra 90, Lote 06 do loteamento Jardim André Gadelha, Bairro Jardins, Sousa-PB**, atende a todos os interesses dessa Defensoria Pública, com fácil acessibilidade e acomodações a contento para o atendimento ao Público.

Da análise da pesquisa de preços demonstrada, consta que o imóvel comercial pesquisado, na rua José Facundo de Lira, Quadra 90, Lote 06 do loteamento Jardim André Gadelha, Bairro Jardins, Sousa-PB, apresenta menor proposta de locação, no valor de R\$ 3.000,00 (Três mil reais), compatível com o mercado, a ser locado ao Sr. LUIS CARLOS BRITO PEREIRA, valor que se enquadra nos casos de DISPENSA de licitação, nos moldes legais.

O meio legal e comum de se adquirir a posse e assim poder exercer todos os direitos de fiel e leal proprietário, conforme art. 1245 do Código Civil, é por meio de **registro translativo de propriedade no Cartório de Registro de Imóveis**.

No caso em tela, os documentos apresentados não condizem plenamente com a legislação, não servindo de prova da PROPRIEDADE (DOMÍNIO PLENO) em nome do locador, em que pese a transferência, uma vez que ainda se encontra registrado à André Gadelha Empreendimentos.

Mesmo assim, verifica-se que o pretenso locador possui **posse mansa e pacífica do bem**, tanto que construiu o prédio (imóvel a ser locado) neste terreno de Lote nº 06, Quadra 90, Loteamento André Gadelha, Sousa-PB



Isto posto, entendo que os documentos acostados, apesar de não comprovarem a propriedade legal do bem pelo Sr. Luis, demonstram que o mesmo possui a posse mansa e pacífica, o que o qualifica a oferecer o imóvel à locação.

Por fim, merece destaque a observação do art.26, da Lei 8.666/93, em seu caput, quando da publicação da ratificação do processo de dispensa. Finalizado o processo, deve o mesmo ser remetido para RATIFICAÇÃO no prazo de três dias, com publicação em até cinco dias após a ratificação, sob pena de perda de eficácia dos atos.

Diante do exposto, torna-se VIÁVEL a LOCAÇÃO do IMÓVEL como descrito e apresentado nos autos, que se enquadra na hipótese do art. 24, X, da Lei de n. 8.666/1993. Todo o processo administrativo encontra-se em perfeita sintonia com o que disciplina a Lei 8.666/93 e demais legislação correlata.

É o parecer, salvo melhor juízo.

João Pessoa, 22 de maio de 2017.


Elisângela Cunha Barreto

Assessora Jurídica
Matrícula nº 78003-4


Alessandra Scarano Guerra
Coordenadora da Assessoria
Técnica - DPPB
OAB/PB 12601/PB



**DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DA PARAÍBA**



Processo nº 042/2017

DESPACHO DA DEFENSORA PÚBLICA GERAL

Consoante o que foi argüido nas razões expostas pela ASSEJUR, defiro o pedido de contrato de locação do novo imóvel devidamente qualificado, onde se enquadra na dispensa de licitação, art. 24, X, da Lei 8.666/93, visando atender esse Órgão.

Encaminhem-se os autos à Chefia de Gabinete para as providências necessárias.

Anotações de estilo.

João Pessoa, 22 de maio de 2017.


MARIA MADALENA ABRANTES SILVA
Defensora Pública Geral