



**DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DA PARAÍBA**



Processo nº 00006.002258/2017-8

Parecer Jurídico nº 525/2017

EMENTA: CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA DEPÓSITO DA FROTA DE VEÍCULOS SUCATEADOS DESTA DEFENSORIA PÚBLICA. DISPENSA DE LICITAÇÃO. SUSTENÇÃO LEGAL NO ART. 24, X, DA LEI N.º 8.666/93. POSSIBILIDADE.

PARECER

Trata-se de solicitação, através do **Memorando nº 144/2017-CG**, para a locação de um prédio comercial para a Defensoria Pública do Estado da Paraíba, localizado na Rua Trincheiras, nº 225, Centro, João Pessoa-PB, a ser destinado ao depósito da frota de veículos sucateados deste Órgão.

Juntou aos autos um modelo de contrato de locação particular (03/06), relatório de cotação de preços (fls.12), certidão negativa municipal do imóvel de menor preço (fls.08), certidão atualizada de registro de imóvel (fls.19), documentos pessoais do proprietário (fls.16/18), dotação orçamentária (fls.15): 14101.03122.5046.4199.339036.100.

PASSAMOS A OPINAR:

A Constituição Federal de 1988 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 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.”

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 precípu**a 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. Como pode ser verificado nos documentos acostados aos autos do processo de Dispensa em comento, no local do imóvel funcionará um espaço para o depósito da frota de veículos sucateados, inclusive já vistoriado por representantes deste Órgão.

O segundo requisito, qual seja, a **localização** viável do imóvel e sua **estrutura** (instalações) necessita de atenção especial pela Administração. A localização do imóvel é plenamente viável, na Rua Rodrigues Chaves, nº 225, Trincheiras, e a sua estrutura é plenamente 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, que é, neste caso, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, pelo período de 02(dois) anos, a ser locado ao Sr. PAULO ROBERTO DE MOURA BEZERRIL, valor que se enquadra nos casos de DISPENSA de licitação, nos moldes legais.

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, como aqui estão, os documentos que comprovam 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.

Por fim, merece destaque a observação do art. 26, da Lei nº 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-PB, 26 de junho de 2017.


Elisângela Cunha Barreto
Assessora Jurídica
Matrícula nº 78003-4


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