



**DEFENSORIA PÚBLICA**  
**ESTADO DA PARAÍBA**



PROCESSO Nº 00006.001509/2018-9

PARECER JURÍDICO Nº 551/2018

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

### PARECER JURÍDICO

#### RELATÓRIO

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

A Defensoria Pública mantinha locação no imóvel situado na Rua Presidente João Pessoa, nº 207, Centro, no entanto, diante da impossibilidade legal de prorrogação, abriu-se processo administrativo para uma nova locação.

Foram oferecidas algumas propostas, inclusive uma delas do antigo locador. Mas, em contato com o Defensor Público local, Dr. Carlos Rossi, o mesmo se interessou por outro imóvel, cujo valor mensal, inclusive, é mais baixo e atende às necessidades do

Órgão, quanto à estrutura oferecida à população, presumindo-se, pois, a sua visita, *in locu*, bem como a aquiescência na contratação.

Ato contínuo, os novos documentos foram juntados e elaborado novo relatório de cotação, vindo-nos os autos conclusos para parecer em 20/07/2018.

É o breve relatório. Passo a opinar.



### DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

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 **PIRPIRITUBA-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 o Defensor Público local fizesse a avaliação do imóvel *in locu*.

O terceiro e último requisito legal versa sobre a compatibilidade do valor da locação com os valores de mercado, sendo o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), valor compatível com os valores praticados em mercado.

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: fls.30/34.



Para melhor entender, o Núcleo de atendimento aos jurisdicionados, no Município de Pirpirituba/PB, necessita de um bom espaço físico para receber as suas demandas, e o referido imóvel, localizado na **rua Nossa Senhora do Rosário, nº 41, Caixa D'Água, Pirpirituba-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, apresenta menor proposta de locação, no valor de R\$ 500,00(Quinhentos reais), compatível com o mercado, a ser locado ao Sr. **JOÃO PAULO DA SILVA CASTRO**, valor que se enquadra nos casos de DISPENSA de licitação, nos moldes legais.

Isto posto, entendo que os documentos acostados, apesar de não comprovarem a propriedade legal do bem pelo Sr. João Paulo, 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.

### CONCLUSÃO

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, 23 de julho de 2018.

  
Elisângela Cunha Barreto  
ASSEJUR

De acordo.

João Pessoa-PB, 23 de julho de 2018.

  
Alessandra Scarano Guerra  
Coordenadora da ASSEJUR – DPPB

