

PARECER JURÍDICO

Parecer nº 185/2023.

**Exma. Sra. Defensora Pública-Geral,
Dra. Raquel Gomes de Sousa da Costa Dia**

Dispensa de licitação – Locação de imóvel para instalação da
Defensoria Pública na Comarca de Belo Horizonte – Análise
da minuta contratual

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de processo administrativo Dispensa de licitação processo SEI nº 9990000001.006988/2023-00, **cujo objeto é a celebração de contrato de locação de o imóvel situado na Avenida Bias Fortes, Prédio nº 431, com Loja nº 433 – Bairro Lourdes CEP: 30170-011 para a instalação da Sede IV da Defensoria Pública na capital.**

1.2. Instruem o procedimento administrativo os documentos constantes no SEI.

1.3. O procedimento foi remetido para esta Assessoria Jurídica para análise de sua regularidade jurídica, conforme determina o art. 38, VI, da Lei n.º 8.666/93.

É o relatório. Passa-se a opinar.

II – FUNDAMENTAÇÃO

2.1. No presente caso, busca-se fundamentar a contratação direta com fulcro no disposto no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93 que estabelece:

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.

2.2. Depreendem-se, do dispositivo em referência, os requisitos necessários para a viabilização da contratação direta, os quais devem ser atendidos conjuntamente com o condão de serem

evitadas possíveis arguições de ilegalidade do instrumento jurídico.

2.3 O Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais possui julgado sobre os requisitos para a escolha do imóvel, vejamos:

Processo Administrativo. Requisitos para a contratação direta de locação. “Marçal Justen Filho (JUSTEN FILHO, Marçal Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos – 11ª Ed. São Paulo: – Dialética, 2005, p. 250), em sua obra, leciona que a contratação direta do inciso X do artigo 24 da Lei 8666/93 depende de três requisitos: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado. Não pairam dúvidas de que o imóvel [em tela] é essencial para a Administração Pública satisfazer as suas necessidades. (...) A licitação, por mais imprescindível que seja, determinante que é da igualdade entre os participantes, não pode se sobrepor ao interesse público. E, como exposto, os pressupostos para a efetivação do aludido interesse restaram presentes [no caso em exame]. Quando a Administração precisa de um imóvel em localização especial, para uma destinação peculiar, mitigada deverá ser a competição entre os particulares. Exemplo claro de ponderação de interesses. ” (Processo Administrativo n.º 688057. Rel. Conselheiro Simão Pedro Toledo. Sessão do dia 24/04/2007)

2.4. Portanto, em **primeiro lugar**, exige-se a demonstração de que o imóvel atende às finalidades precípua da Administração Pública, de forma a comprovar que o seu perfil e as suas características principais sejam compatíveis com a finalidade das atividades administrativas que nele serão desempenhadas, bem como com a satisfação do interesse público. Portanto, a escolha do imóvel a ser locado pela Administração Pública condiciona-se às suas necessidades de instalação e localização.

2.5. Em **segundo lugar**, o dispositivo em análise demanda a comprovação de que o preço do contrato seja compatível com os valores de mercado.

2.6. Como se sabe é defeso à Assessoria Jurídica adentrar na análise de aspectos técnicos, econômicos e financeiros, bem como nas questões adstritas ao exercício da competência e da discricionariedade administrativa, a cargo das autoridades competentes.

2.7. Este Assessor Jurídico não deve – no sentido de que não detém competência nem expertise - analisar aspectos técnicos, orçamentários, financeiros, de pesquisas de preços ou relativos à conveniência a oportunidade da autoridade administrativa, realmente porque não possui capacidade técnica para tal.

2.8. Esclarece-se, assim, que a presente manifestação é dotada de caráter eminentemente opinativo, refletindo uma opinião jurídica que se ampara, sobretudo, na presunção de veracidade e idoneidade das informações técnicas subscritas pelas autoridades competentes, e, como tal, não pode ser concebida como um ato administrativo de gestão ou mesmo um ato decisório.

2.9. A partir dos elementos técnicos, dos quais não se adentrará no mérito das razões e de seu conteúdo, é que o assessoramento analisará o arcabouço jurídico mais adequado ao caso concreto.

2.10. Prosseguindo, observa-se que foi acostado no procedimento SEI formulário de solicitação, juntamente com Nota Explicativa (0152045 e 0152048). De igual forma foi anexado também Relatórios Técnicos de vistoria procedido pela da S.R.L.I. (0153310, 0153311, 0153313, 0153325, 0153340, 0153352, 0153354, 0153660, 0153607 e 0153628), bem como o relatório circunstanciado do imóvel 10 (0153922).

2.10.1. O citado documento trouxe as justificativas para a escolha do imóvel, bem como trazem os pontos para a pretendida locação para a contratação por dispensa de licitação.

2.11. O Subdefensor Público-Geral autorizou o prosseguimento do feito conforme consta na declaração de disponibilidade orçamentária (0053311).

2.12. A análise do imóvel e demais documentos foi procedida pela Assessoria de Planejamento e Infraestrutura da Defensoria Pública de Minas Gerais (Parecer 0162937), tendo sido acolhido pelo Subdefensor Público-Geral, tudo em conformidade com o artigo 8º, da Resolução nº 224/2020 (Decisão 0162966).

2.12.1. Com o objetivo de atender ao requisito relativo ao preço, se verifica que a Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura procedeu a análise prévia comparativa de preços de mercado (0153686).

2.12.2. Ainda com relação ao preço, verifica-se que o setor competente juntou a declaração de disponibilidade orçamentária e financeira para acobertar a despesa relativa a presente contratação da locação (Declaração de disponibilidade orçamentária 0163760).

2.13. Saliente-se que os documentos juntados, as informações prestadas e as justificativas foram elaboradas e referendadas pelos responsáveis das áreas técnicas, ou seja, com o ateste de servidores públicos, que possuem fé pública quanto ao teor de suas declarações. Além disto, cumpre consignar a impossibilidade de esta Unidade Consultiva proceder à avaliação in loco. Assim, em face da análise dos documentos juntados, bem como das declarações realizadas nos autos, presume-se que o imóvel atende a Defensoria Pública e possui preço compatível com o mercado.

2.14. Destaque-se que a locação só está sendo realizada pela Defensoria Pública pelo fato de o Estado de Minas Gerais não possuir imóvel disponível para essa finalidade no Município de Belo Horizonte/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade Portal de Imóveis (0153118) e Resposta (0153120)).

2.15. Prosseguindo, verifica-se que a minuta do ato de dispensa de licitação (0167589) está em conformidade com o ordenamento jurídico vigente, eis que apontou o dispositivo legal que ampara

a contratação direta (art. 24, X, da Lei nº 8.666/93), bem como apresentou, de forma clara e precisa as razões de escolha do imóvel a ser locado e justificativa do preço.

2.16. Ressalte-se que o art. 26, caput, da Lei nº 8.666/93, estabelece que as dispensas de licitação, necessariamente justificadas, deverão ainda ser comunicadas, dentro de 03 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 05 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. Recomenda-se, portanto, que os prazos estabelecidos no citado dispositivo sejam devidamente observados.

2.17. Especial atenção deve ser conferida à regularidade jurídica, fiscal e econômica dos contratados, nos termos da documentação exigida para habilitação, constantes genericamente dos artigos 27 a 33, da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993. Assim, com a finalidade de demonstrar o cumprimento dos citados dispositivos, foram anexados os documentos do imóvel (Documentação do Imóvel (0167048) e do locador (0167051 e 0167055)

2.18. Por fim, quanto à regularidade jurídica da **minuta do** contrato de locação (0167591), necessário verificar se cumpre as exigências previstas nos arts. 54 e §1º e 55, da Lei n.º 8.666/93.

2.18.1. N o **preâmbulo** está estabelecida a identificação dos contratantes, havendo, ainda, menção expressa à legislação aplicável à execução do contrato, Lei nº 8.245/91 e Lei nº 8.666/93 e ao procedimento de dispensa de licitação ao qual está vinculado.

2.18.2. Na **cláusula primeira** foram descritos o objeto e seus elementos característicos.

2.18.3. Nas **cláusulas segunda, terceira e quarta** foram estabelecidos de forma clara o preço, prazo e sobre o período de carência.

2.18.4. As **cláusulas quinta, sexta, sétima e oitava** dispuseram sobre reajuste, o pagamento e a dotação orçamentária, constando a data do efetivo pagamento e o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica, consoante as exigências dos incisos III e V, do citado art. 55, as obrigações das partes contratantes e as penalidades.

2.18.5. Já as **cláusulas nona e décima** disciplinam sobre as alterações e sobre a rescisão contratual. A **cláusula décima primeira e segunda** dispôs sobre a alienação do imóvel e a fiscalização do contrato, determina ser do Diretor de Transportes, Serviços Gerais e Infraestrutura da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais.

2.18.6. As **cláusulas décima terceira, décima quarta, décima quinta, décima sexta e décima sétima**, determinam sobre a devolução do imóvel, da proteção e informação de dados – LGPD, obrigação de publicação do extrato do instrumento, a eleição de foro e as disposições gerais e finais, terminando o rol de cláusulas obrigatórias, cumprindo, assim, as exigências legais impostas pela Lei nº 8.666/93.

III – CONCLUSÃO

3.1. Do exposto, consoante às razões anteriormente expostas, **opino**, com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, pela regularidade jurídica do procedimento SEI nº 99900000001.006988/2023-00, de contratação direta, por dispensa de licitação, para locação de imóvel para **instalação da Sede IV da Defensoria Pública na Comarca de Belo Horizonte**, do imóvel situado na Avenida Bias Fortes, Prédio nº 431, com Loja nº 433 – Bairro Lourdes CEP: 30170-011.

3.2. Atesto, por fim, a conformidade das minutas **do ato de dispensa de licitação (0167589)** e do **contrato de locação (0167591)**

Este é o parecer.



Documento assinado eletronicamente por **Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira**, Assessora, em 27/10/2023, às 15:58, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0168034** e o código CRC **C82389C4**.