



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

*Estado de Minas Gerais*

**PARECER JURIDICO: Nº 550/2023**

**PROCESSO: Nº 86/2023 – Dispensa de Licitação nº 11/2023**

**INTERESSADO: Secretaria Municipal de Educação**

### LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA CASA DO EDUCADOR E PESSOAL DA COORDENAÇÃO PEDAGÓGICA

#### I. RELATÓRIO

Apresenta-se a esta Procuradoria para análise e emissão de parecer, processo Licitatório de nº 86/2023, Dispensa de licitação de nº 11/2023, tendo por objeto a locação de imóvel para instalação da Casa do Educador e Coordenação Pedagógica, localizado a Rua José Batista Filho, nº 393, Vila Satélite, Sarzedo/MG, pelo valor de R\$ 1.390,00 (um mil, trezentos e noventa reais) mensais, por um período de 12 (doze) meses, totalizando a locação no valor total de R\$ 16.680,00 (dezesesseis mil, seiscentos e oitenta reais).

Pretende-se com o presente parecer verificar a legalidade da contratação por dispensa de licitação.

Tal contratação se justifica, conforme documentação anexa ao processo, em razão da necessidade de funcionamento da casa do educador e instalação da coordenação pedagógica.

Tendo em vista as questões fáticas e técnicas apontadas, a Comissão de Licitação fundamenta a pretensão de locação no inciso X do art. 24 da Lei de nº 8.666/93.

*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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)*

Os autos do processo licitatório estão instruídos com os seguintes documentos:

1. Solicitação nº12599/2023 emitida pelo Secretária Municipal de Educação;
2. Autorização de abertura do processo licitatório por parte do Chefe do Executivo Municipal;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO**

*Estado de Minas Gerais*

---

3. Indicação de dotação orçamentária que suportará a despesa;
4. Laudo de Avaliação;
5. Documentos de identificação do locador;
6. Certidão de casamento;
7. Comprovante de residência do Locador;
8. Certidão de registro do imóvel a ser locado, no Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim/MG;
9. Certidão Negativa de Débitos do locador;
10. Portaria nº 828/2022 – Nomeação de Comissão de Licitação e Cadastro de Fornecedores;
11. Parecer da Comissão de Licitação;
12. Minuta contratual.

Em resumo, são esses os apontamentos iniciais para formulação do parecer.

### **II. DO OBJETO DE ANÁLISE**

O art. 38, VI da Lei 8.666/93 prevê que o processo administrativo de contratação pública deve ser instruído, entre outros documentos, com pareceres técnicos ou jurídicos emitidos sobre as licitações, dispensas ou inexigibilidades.

O parágrafo único desse mesmo dispositivo estabelece, ainda, que as minutas de editais, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração.

As disposições tratam do controle interno da legalidade dos atos da contratação, realizado pela assessoria jurídica da Administração, cujo objetivo é avaliar a compatibilidade dos atos administrativos produzidos no processo de contratação pública com o sistema jurídico vigente. Pretende-se, mediante esse exame prévio, evitar, ou ao menos reduzir, eventuais questionamentos perante os órgãos de controle interno ou a constatação posterior de vícios que comprometam o atendimento da necessidade da Administração.

À assessoria jurídica compete, portanto, analisar a legislação e assistir a autoridade assessorada no controle da legitimidade dos atos a serem praticados ou já efetivados, orientando a atuação do administrador; portanto, de plano torna-se necessária a verificação dos requisitos inerentes ao processo no que tange a fase interna do processo licitatório em exame.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO**

**Estado de Minas Gerais**

Ressaltamos que o parecer desta Procuradoria se restringe aos aspectos jurídicos, que compreendem a análise de regularidade do procedimento frente às disposições legais, excluídos aqueles de natureza técnica, econômica e financeira, como o juízo de conveniência e oportunidade da contratação pretendida.

### **III. DOS FUNDAMENTOS**

Trata-se de contratação por dispensa de licitação, objetivando a locação de imóvel para atendimento a demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Educação, conforme acima relatado.

O art. 37, inciso XXI da Constituição Federal determina que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública serão precedidas de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, ressalvados os casos especificados na legislação.

As hipóteses previstas para que o Administrador deixe de realizar licitações como condição para a contratação estão taxativamente previstas no art. 24 da Lei 8.666/93. Portanto, em tais casos, será discricionária a decisão de fazer ou não a licitação, conforme critérios de conveniência e oportunidade da Administração.

Por se tratar de um rol exaustivo, não se admite a fundamentação de dispensabilidade de licitação com base na analogia, na presunção e em outros recursos interpretativos que vão além da expressa literalidade normativa.

*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*

Conforme o aludido artigo, devem ser observados as seguintes condições para a contratação por dispensa, todos estes presentes no procedimento licitatório vejamos:

- Destinação que o imóvel será para atendimento às finalidades precípuas da administração;
- Motivação que condiciona a sua escolha;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO**  
**Estado de Minas Gerais**

- Avaliação prévia;
- Preço compatível com o valor de mercado.

Destaca-se que a Minuta Contratual, fora elaborada conforme os ditames da Lei nº 8.666/93, **sendo necessário a indicação de regência de forma concomitante, da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato)**, tendo em vista que os contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária, o regime jurídico aplicável aos contratos, de forma predominante, será o direito privado, incidindo apenas as normas gerais previstas na lei nº 8.666/93 que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado (art. 62, §3º, inciso II) <sup>1</sup>

Nesse sentido, cumpre à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figure como LOCATÁRIA.

#### IV. CONCLUSÃO

Ante o exposto, uma vez atendidas as recomendações apontadas neste parecer<sup>2</sup> e resguardado o juízo de conveniência e oportunidade do Administrador, nos limites da Lei, ressalvadas, ainda, as questões de ordem fática e técnicas, ínsitas à esfera administrativa, o procedimento estará apto para a produção de seus regulares efeitos.

É o parecer, s.m.j.

Sarzedo/MG, 30 de março de 2023.

Marcelo Tullio Batista Salomão  
Procurador Geral do Município  
de Sarzedo  
OAB/MG 134.482

**Dr. Marcelo Túlio Batista Salomão**  
**Procurador Geral do Município**  
**OAB/MG 134.482**

<sup>1</sup> Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço. (...) § 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber: (...)II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público.

<sup>2</sup> sendo necessário a indicação de regência de forma concomitante, da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato)