PARECER

Interessado: ASSOCIAÇÃO MULTISSETORIAL DE USUÁRIOS DE RECURSOS HÍDRICOS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO ARAGUARI - ABHA.

I. Objeto:

Locação de espaço físico situado na Rua Egídio Ribeiro Rezende, nº. 52, centro, na cidade de Tapira-MG, para realização da 4ª Assembleia Geral Ordinária de 2016 do CBH Araguari.

II. Considerações iniciais:

O presente estudo é uma sistematização dos requisitos legais atinentes à locação de espaço físico para realização da 4ª Assembleia Geral Ordinária de 2016 do CBH Araguari.

Trata-se de um evento, com expectativa de reunir aproximadamente 80 (oitenta) pessoas.

III. Aspectos legais da locação de imóvel:

Na qualidade de processo seletivo em que se procede ao cotejo de propostas, a licitação pública pressupõe a viabilidade da competição. Porém, existem situações em que, embora possível, a competição não se afigura conveniente ao interesse público por manifesto desequilíbrio na relação custo/benefício.

Desse modo, sempre que a licitação se configurar inviável ao interesse público, sucede a sua dispensa, estando todos os casos exaustivamente previstos na Lei nº 8.666/93, bem como na RESOLUÇÃO CONJUNTA SEMAD/IGAM Nº 1.044/09.

Dispõe a Lei 8.666/93, em seu art. 24, inciso X, que configura hipótese de dispensa de licitação a locação de imóvel para atendimento das necessidades precípuas da Administração. Senão vejamos:

"Art. 24. É dispensável a licitação: (...)

X - para 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;"

No mesmo sentido, dispõe a RESOLUÇÃO CONJUNTA SEMAD/IGAM Nº 1.044/09, em seu artigo 17, inciso III, vejamos:

"Art. 17 A dispensa de Processo Seletivo poderá ocorrer no caso de:

III - compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Entidade Equiparada, cujas necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; "

Ressalte-se, no entanto, que a contratação direta não significa o descumprimento dos princípios intrínsecos que orientam a atuação administrativa, pois o gestor público está obrigado a seguir um procedimento administrativo determinado, com intuito de assegurar a prevalência dos princípios jurídicos explícitos e implícitos constantes no Texto Constitucional.

Pois bem. Extrai-se do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93 e do art. 17, III, da Resolução Conjunta SEMAD/IGAM Nº 1.044/09, os seguintes requisitos que possibilitam a contratação direta por dispensa de licitação: *a) necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades administrativas; e c) compatibilidade do preço com os parâmetros do mercado.*

Em análise a Justificativa Técnica, restou justificada a escolha da empresa Maria Geralda de Souza Silva ME, empresa responsável pela administração do espaço, localizado na Rua Egídio Ribeiro Rezende, nº. 52, centro, na cidade de Tapira-MG.

Observa a Justificativa Técnica que a estrutura oferecida pela empresa responsável pelo espaço a ser locado é de natureza singular, não havendo espaço semelhante para atender as necessidades do evento.

Por outro lado, a dispensa com fulcro no inciso X do art. 24 da

Lei nº 8.666/93 e art. 17, III, da Resolução Conjunta SEMAD/IGAM Nº 1.044/09, em verdade, configura hipótese de inexigibilidade pela ausência de competitividade, pois somente aquele determinado imóvel será capaz de atender ao interesse da Administração.

Nesse sentido, vale citar a lição de Joel de Menezes Niebuhr, Dispensa e Inexigibilidade de Licitação Pública. 3ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2011, p. 278:

> "Em síntese: reputa-se o inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93 como espécie de inexigibilidade, tudo porque só é aplicável para a compra ou locação de bens cujas características os singularizem, pois – como exprime o próprio texto legal – as necessidades de instalação da Administração e a sua localização condicionam a sua escolha. Por tributo a isso, uma vez reconhecido tratar-se de inexigibilidade, o que importa é motivar a singularidade, perdendo importância os demais requisitos estampados no inciso em causa." (grifou-se)

Na mesma linha, confira o entendimento de Marçal Justen Filho, em sua obra Comentários à Lei de Licitações. 4ª ed., p. 158:

> "Atente-se para trecho consignado na seguinte decisão do TCU (Acórdão nº 1.512/2004 - Plenário): "a afronta à norma se deu (...) porque os gestores não foram capazes de comprovar que o imóvel selecionado detinha características excepcionais de instalação e localização que fossem condicionantes para sua escolha. Com efeito, para que os requisitos estabelecidos pelo referido dispositivo legal sejam satisfeitos, não basta apenas que se identifique um imóvel que atenda às necessidades da Administração, mas que se encontre aquele que as satisfaça com tamanha adequação, que justifique a não realização da licitação. Em outras palavras, 'a ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha." (grifou-se)
>
> "A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.

Diante da análise jurídica exposta acima, e ancorado na análise técnica, resta demonstrado o cumprimento dos requisitos que justifiquem a locação do espaço para realização da 4ª Assembleia Geral Ordinária de 2016 do CBH Araguari.

IV. Considerações finais:

Portanto, observadas as prescrições legais, quais sejam: *a) necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades administrativas; e c) compatibilidade do preço com os parâmetros do mercado*; **a contratação será direta**, mediante dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93 e art. 17, III, da Resolução Conjunta SEMAD/IGAM Nº 1.044/09, fato que opino favorável para a contratação.

É o parecer.

Araguari-MG, 18 de julho de 2016.

_____

PÉTULA SOCIEDADE DE ADVOGADOS
Rogério Milani Zanzarini - OAB/MG 113.331