



Nº FOLHAS 46

Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Buriticupu
Assessoria Jurídica
CNPJ: 01.612.525/0001-40

Parecer PMB/GAB/ASJUR

Buriticupu/MA, 18 de janeiro de 2022.

Processo Administrativo nº 0401009/2022 -SEDES

Interessado: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Trabalho e Economia Solidaria.

Destinatário: Secretaria Municipal de Administração e Planejamento

Assunto: Dispensa de licitação para aluguel de imóvel.

EMENTA: Dispensa de licitação -SEDES. Aluguel social de imóvel. Contratação direta, mediante dispensa de licitação, nos termos previstos expressamente no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93. REQUISITOS ATENDIDOS. INTERESSE PÚBLICO DEMONSTRADO.

Senhor Secretário,

Chega a esta Assessoria Jurídica o processo em epígrafe, iniciado a partir da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Trabalho e Economia Solidaria, com o pedido de dispensa de licitação para aluguel social.

Foram juntadas documentações que instruem o pedido.

Vistos Relatados e Discutidos, passamos a opinar.

Por força de dispositivos constitucionais (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são

THAUSER
BEZERRA
THEODORO
Assinado de forma digital por THAUSER BEZERRA THEODORO
Data: 2022.01.18 11:09:19 -0300'



Nº FOLHAS 47

Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Buriticupu
Assessoria Jurídica
CNPJ: 01.612.525/0001-40

classicamente denominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos arts.24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado é imprescindível que observe dois pressupostos:

- A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;
- Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo — SP, 2008):

'Se não há outra escolha para a Administração Pública, a Licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado.

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisição ou locação de imóvel destinado a atender às necessidades da



Nº FOLHAS 48

Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Buriticupu
Assessoria Jurídica
CNPJ: 01.612.525/0001-40

Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, *in verbis*:

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;

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a compra ou locação do imóvel pretendido. Todavia, convém esclarecer que a lei não especifica quais tipos de imóveis podem ser objeto de locação, justamente para permitir, por meio de dispensa, a escolha que melhor atenda aos interesses da Administração Pública.

O "Aluguel Social", por exemplo, é um benefício assistencial de caráter temporário, instituído no âmbito de um programa de governo, via de regra, destinado a atender as necessidades advindas da remoção de famílias domiciliadas em áreas de risco, desabrigadas em razão de vulnerabilidade temporária ou calamidade pública, conforme caso em tela.

Como costumeiro, a sociedade se desenvolve a partir de um pressuposto de crescimento desenfreado baseado em desejos de satisfação sem se importar com as condições reais em que se encontra. Contexto em que o Estado, normativamente falando, deve garantir condições de moradia, as quais estão ligadas a variadas questões que vão muito além de estar em quatro paredes.

Quando se escreve no artigo 6º da Constituição, que trata dos direitos sociais, que todos os brasileiros têm direito à **moradia**, isso significa que a partir da entrada em vigor desta emenda o Estado brasileiro está obrigado a traçar, conceber,



Nº FOLHA 49

Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Buriticupu
Assessoria Jurídica
CNPJ: 01.612.525/0001-40

implementar e executar políticas públicas que tornem a moradia um direito mínimo de cada brasileiro (INÁCIO, 2002: 41).

Não se discute que o direito à moradia é uma necessidade básica de todos os indivíduos, e, nem se entende que ele seja apenas o direito a um teto, um abrigo, tendo em vista que a moradia é uma das condições para a subsistência, tendo ligação estreita com o direito à vida.

Segundo Flávio Pansieri:

O direito a uma moradia adequada significa dispor de um lugar onde se possa asilar, caso o deseje, com espaço adequado, segurança, iluminação, ventilação, infraestrutura básica, uma situação adequada em relação ao trabalho e o acesso aos serviços básicos, todos a um custo razoável. (PANSIERI, 2008: 112)

Por mais que os direitos estejam expressos em Lei, e com o direito à moradia não é diferente, ainda há muito que mudar, uma vez que o papel garante tudo, mas na prática, a situação é outra, já que:

O Direito à Moradia consolidado como Direito Fundamental e previsto expressamente como um Direito Social no artigo 6º da Constituição brasileira, em correspondência com os demais dispositivos constitucionais, tem como núcleo básico o direito de viver com segurança, paz e dignidade e, segundo Pisarello, somente com a observância dos seguintes componentes se encontrar plenamente satisfeito: segurança jurídica da posse; disponibilidade de serviços e infraestrutura; custo de moradia acessível; habitabilidade; acessibilidade; localização e adequação cultural (PANSIERI, 2008: 51)

O direito à moradia vai além de qualquer pressuposto de definição. Abrange muito mais do que imaginamos e está contido em normas que valorizam o ser humano e suas necessidades.



Nº FOLHAS 50

Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Buriticupu
Assessoria Jurídica
CNPJ: 01.612.525/0001-40

Nesse ínterim, é preciso que se observe e entenda os direitos sociais com mais clareza e, principalmente, coerência, pois se o Estado se omite do compromisso social, efetivamente, não há que se falar Estado Democrático de Direito e dignidade da pessoa humana. **Assim, é indispensável que através de políticas públicas os direitos básicos sejam efetivados, nos quais está incluso o direito à moradia.**

O objeto desta dispensa de licitação visa atender situação transitória, retirando pessoa ou família de áreas de risco, e relocando em imóvel que atenda a segurança, sem o qual certamente poderia manteria essas pessoas em flagrante risco de morte ou integridade física.

O parecer/relatório social, subscrito pela Assistente Social, é favorável a concessão do benefício de aluguel social.

Noutro giro, vislumbramos no processo **JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO EM RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO**, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Buriticupu-MA, restando assim satisfeito o **primeiro** requisito.

Bem como verifica-se a existência de laudo de vistoria, emitido pela Comissão de Avaliação de imóveis, instituída pela portaria nº 06/2021 - SEDES, atestando a sanidade física do imóvel e a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o **segundo** requisito.

Quanto ao **último** requisito (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local.

Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se

THAUSER
BEZERRA
THEODORO

Assinado de forma
digital por THAUSER
BEZERRA THEODORO
Data: 2022.01.14
11:42:29-0130'



Nº FOLHA 51

Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Buriticupu
Assessoria Jurídica
CNPJ: 01.612.525/0001-40

também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira.

Assim os citados requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel.

DA CONCLUSÃO

Pelo exposto, diante do interesse público devidamente justificado, e baseando-se nos princípios e direitos insculpidos na Carta Política de 1988, mormente do dignidade da pessoa humana e moradia, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa, esta Assessoria Jurídica manifesta-se de acordo com a POSSIBILIDADE de contratação direta e cumprimento das obrigações decorrentes da celebração do contrato, com DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fundamento no X, art.24, Lei nº 8.666-93.

SALVO MELHOR JUÍZO, É O NOSSO PARECER.

THAUSER BEZERRA
THEODORO

Assinado de forma digital por
THAUSER BEZERRA THEODORO
Dados: 2022.01.18 11:12:47
-03'00'

THAUSER BEZERRA THEODORO – OAB/MA 5.859

Assessor Jurídico – Portaria nº 083/2021