

PARECER JURÍDICO

Água Doce-SC, 07 de Agosto de 2019.

PROCEDÊNCIA: Secretaria de Educação

ASSUNTO: Dispensa de licitação – Locação de Imóvel

AUTOR DA CONSULTA: MARLI SPEGNOL GUERREIRO

OBJETO DA CONSULTA

Trata-se de solicitação de abertura de processo de dispensa de licitação para locação de uma sala comercial localizada no centro do Município de Água Doce, para instalação do CAPS.

A requisição vem acompanhada de proposta da proprietária e avaliação do valor de locação por Corretora de Imóveis, Escritura do imóvel e documentos pessoais da Locadora.

ANÁLISE

A locação de bens imóveis pela administração pública encontra previsão legal na Lei Federal 8666 de 1993 nos seguintes termos:

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;



Ora, a referida lei, deixa evidente que compete ao poder discricionário da administração a locação de bens imóveis ou a renovação desses contratos, com dispensa de licitação.

O Poder Discricionário da Administração Pública segundo a lição do mestre HELY LOPES MEIRELLES⁴, *verbis*:

“ Poder discricionário é o que o Direito concede à Administração, de modo explícito ou implícito, para a prática de atos administrativos com liberdade na escolha de sua conveniência, oportunidade e conteúdo.

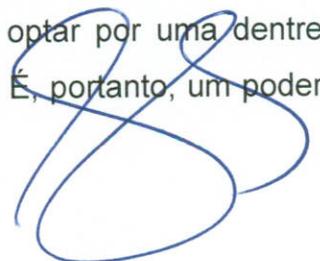
...

A faculdade discricionária distingue-se da vinculada pela maior liberdade de ação que é conferida ao administrador. Se para a prática de um ato vinculado a autoridade pública está adstrita à lei em todos os seus elementos formadores, para praticar um ato discricionário é livre, no âmbito em que a lei lhe concede essa faculdade”

(In, Direito Administrativo Brasileiro, 20ª edição, Malheiros Editores, pág. 102/103)

E ainda segundo Hely Lopes Meirelles, a discricionariedade da Administração Pública *“funda-se na consideração de que só o administrador, em contato com a realidade, está em condições de bem apreciar os motivos ocorrentes de oportunidade e conveniência da prática de certos atos, que seria impossível ao legislador, dispondo na regra jurídica - lei - de maneira geral e abstrata, prover com justiça e acerto. Só os órgãos executivos é que estão, em muitos casos, em condições de sentir e decidir administrativamente o que convém e o que não convém ao interesse coletivo. Em tal hipótese, executa a lei vinculadamente, quanto aos elementos que ela discrimina, e discricionariamente, quanto aos aspectos em que ela admite opção”* (Direito administrativo. 27. ed. São Paulo: Malheiros, 2002. p. 116).

Discricionariedade é a liberdade de ação administrativa, dentro dos limites permitidos em lei, ou seja, a lei deixa certa margem de liberdade de decisão diante do caso concreto, de tal modo que a autoridade poderá optar por uma dentre várias soluções possíveis, todas, porém, válidas perante o direito. É, portanto, um poder



que o direito concede à Administração, de modo explícito ou implícito, para a prática de atos administrativos, com a liberdade na escolha segundo os critérios de conveniência, oportunidade e justiça, próprios da autoridade, observando sempre os limites estabelecidos em lei, pois estes critérios não estão definidos em lei.

A discricionariedade é sempre parcial e relativo, ou seja, não é totalmente livre, pois sob os aspectos de competência, forma e finalidade a lei impõe limitações, portanto, o correto é dizer que a discricionariedade implica liberdade de atuação nos subordinado aos limites da lei. O administrador para praticar um ato discricionário deverá ter competência legal para praticá-lo, deverá obedecer à forma legal para realizá-la e deverá atender a finalidade que é o interesse público. O ato tornará nulo se nenhum destes requisitos for respeitado.

Os atos administrativos devem sempre visar o interesse social ou interesse coletivo, não obedecendo estes parâmetros o ato tornará nulo, por desvio de poder ou finalidade, que poderá ser reconhecido ou declarado pela própria Administração ou Poder Judiciário.

A fonte da discricionariedade é a lei, e quando a lei deixa brechas, aí entra o ato de discricionariedade. Essa discricionariedade existe quando a lei expressamente a confere à Administração, ou quando a lei é omissa ou ainda quando a lei prevê determinada competência.

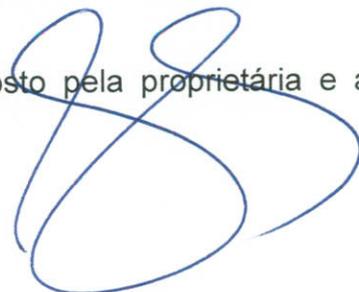
A natureza jurídica da discricionariedade é o poder-dever da Administração Pública, e o mérito é o resultado deste exercício regular a discricionariedade.

O objetivo principal da discricionariedade é o bem administrar, e os administradores não podem ser desvincular desse objetivo sob pena de anular tais atos, por caracterizar uma ilegalidade.

No caso em apreço, não há relato da conveniência e necessidade da locação, porém, neste momento entendo que há presunção a ser confirmada pela consulente.

A avaliação do valor de locação foi realizada por profissional habilitado, também se presumindo a sua idoneidade.

Por fim, há divergência entre o valor proposto pela proprietária e a avaliação comercial por profissional habilitado.



Porém, o processo precisa ser melhor instruído.

Primeiramente deverá a consulente fundamentar a necessidade e conveniência da locação **daquele imóvel especificamente.**

Em segundo lugar, entendo que seria prudente que a comissão de avaliação de bens já existente no Município elabore parecer expondo a sua opinião acerca dos valores.

DISPOSITIVO

DIANTE DO EXPOSTO, sobrevindo justificativa elaborada pela consulente demonstrando a necessidade e conveniência da locação e o parecer da comissão de avaliação do Município quanto aos valores de locação, opino pelo prosseguimento do processo, com a dispensa de licitação.

Junte-se aos autos a matrícula atualizada do imóvel e do habite-se.

Verifique-se eventual impedimento previsto no art. 9º, III da Lei 8666/93, de forma direta ou indireta.

É o parecer.



Carlos Alberto Brustolin
OAB/SC 19.433

PARECER JURÍDICO

Água Doce-SC, 16 de Agosto de 2019.

PROCEDÊNCIA: Secretaria de Educação

ASSUNTO: Dispensa de licitação – Locação de Imóvel - CAPS

AUTOR DA CONSULTA: MARLI SPAGNOL GUERREIRO

Em parecer anterior opinei pela necessidade de justificativa para a locação, a qual já integra os autos.

Com relação ao valor, a comissão de avaliação do município constituída pelo Decreto 015/2017, diz não ter competência para avaliar o imóvel.

A avaliação do Corretor chega ao valor de R\$ 3.000,00, enquanto o proprietário propõe o valor de R\$ 4.000,00, restando uma média de R\$ 3.500,00.

A pretensão é o pagamento do valor de R\$ 3.000,00, o que ficaria abaixo da média encontrada.

Por outro lado, a consulente afirma não existir outro imóvel com as mesmas características e condições capaz de atender as necessidades da municipalidade.

Portanto, entendo que a locação nos moldes que se apresenta, atende ao disposto no art. 24, X da Lei 8666/93.

É o parecer.

Carlos Alberto Brustolin
OAB/SC 19.433