COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
UNIÃO-PIAUÍ
Fl. 17

PARECER JURÍDICO.

DISPENSA Nº 011/2018
Processo Administrativo nº. 001.0002131/2018

EMENTA: DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS) DE UNIÃO: LEI FEDERAL Nº 8.666/93. POSSIBILIDADE. REQUISITOS ATENDIDOS. CONTINUIDADE DO SERVIÇO PÚBLICO. INTERESSE PÚBLICO DEMONSTRADO.

1. DA CONSULTA:

Foi Solicitado junto a esta Assessoria Jurídica, análise quanto a possibilidade de contratação direta, para locação do imóvel localizado na Rua São Paulo, s/n, Bairro São Judas Tadeu, CEP 64.120-000, na Cidade de União - PI, registrado as fls. 133 do livro de Registro Geral de Imóveis nº. 2-J, sob o nº. R-3-2642, no Cartório do 2º Ofício de Notas da Cidade de União - PI, onde o mesmo servirá como local de funcionamento do CAPS.

Tem - se nos autos o Parecer Técnico constatando a salubridade do imóvel, tornando-o apto para o funcionamento e parecer técnico relativo ao Preço, indicando que está de acordo com o praticado usualmente no mercado , além de outros documentos que atestam o interesse público;

Após medidas internas por força do VI, art.38, Lei nº 8.666/93, encaminhou-se os autos para esta Assessoria manifestar-se.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

2.1 DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

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),

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO CPL/PMU
Fls: 18
UNIÃO-PIAUÍ

contudo o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente denominadas de "dispensa" e "inexigibilidade", e as hipóteses legais estão fixadas nos arts.24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra - se a locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93) , vejamos:

> *"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 ; " Grifou -se.*

Vê - se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª e d, São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

> *" Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.(...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata - se de hipótese de inexigibilidade de licitação..." (grifamos).*

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
UNIÃO-PIAUÍ
Fls. 19

Portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto a escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrava, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade , pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento do CAPS , passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

2.2 DOS REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELO PODER PÚBLICO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO

Segundo novamente Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

> *"A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber:*
>
> *a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas;*
> *b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais;*
> *c) compatibilidade do preço (do aluguel) com os parâmetros de mercado. "Grifou se.*

Noutro giro, vislumbramos no processo JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO 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 União - PI , qual seja, o funcionamento do CAPS, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Bem como verifica-se a existência de laudo emitido pelo Engenheiro Civil do Município, profissional competente, 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 também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia à Administração, além de diligenciar a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

Assim os citados requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel para funcionamento do CAPS do município.

O interesse público está demonstrado, bem como há necessidade de continuidade do serviço público.

3. DA CONCLUSÃO

Pelo exposto , diante do interesse público devidamente justificado, e baseando - se nos princípios da necessidade , Finalidade e na Continuidade do Serviço Público bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa , esta Assessoria Jurídica manifesta – se pela POSSIBILIDADE de contratação direta no valor de R$ 968,00 (novecentos e sessenta e oito reais) mensais, na presente análise, por DISPENSA DE LICITAÇÃO , com fundamento no X, art.24, Lei nº 8.666-93.

Alerta - se para a necessidade de comunicação ao ordenador de despesas responsável no prazo Legal (caput, art.26) e posterior ratificação e publicação como de estilo.

É o parecer, SMJ.

União, 27 de Abril de 2018.

Walber C. de A. Rodrigues
OAB 5457