



PARECER JURÍDICO.

DISPENSA Nº 064/2020
Processo Administrativo nº. 001.0004090/2020

EMENTA: DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS DEMANDAS DA UBS BEIRA RIO, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE. LEI FEDERAL Nº 8.666/93. POSSIBILIDADE. REQUISITOS ATENDIDOS. SERVIÇO PÚBLICO. INTERESSE PÚBLICO DEMONSTRADO.

1. DA CONSULTA:

Foi Solicitado junto a esta Assessoria Jurídica, análise quanto a possibilidade de contratação direta, para locação de imóvel para atender as demandas da UBS Beira Rio.

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

Preliminarmente, oportuno esclarecer que o exame deste órgão de assessoramento jurídico é feito nos termos do art. 38, Parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação em si. Nada obstante, recomenda-se que a área responsável atente sempre para o princípio da impessoalidade, que deve nortear as compras e contratações realizadas pela Administração Pública, ainda com mais rigidez em se tratando de contratação direta, exceção à regra da licitação. Dito isso, passa-se a análise do processo.

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), 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 preçipuas 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).



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 administrativa, 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.

No presente caso, há a necessidade de constar nos autos Parecer Técnico constatando a salubridade do imóvel, para demonstrar 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;

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.*

Pois bem, verifica-se nos autos a ausência de laudo emitido por 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.

No tocante a compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado, a Administração Pública Municipal deve proceder 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.

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

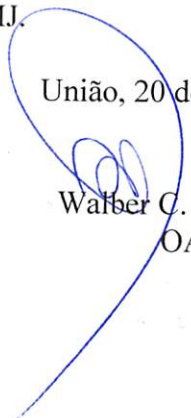
3. DA CONCLUSÃO

Pelo exposto, feita as alterações acima propostas e diante do interesse público, 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, na presente análise, desde que juntada aos autos o que acima foi manifestados, 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, 20 de Agosto de 2020.


Walber C. de A. Rodrigues
OAB 5457