

PARECER JURÍDICO

DISPENSA DE LICITAÇÃO N°08/2021
INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL.

Ementa: Dispensa de licitação para locação de imóvel, destinado o **funcionamento do CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL- CREAS**. **Base Legal:** Lei Federal n° 8.666/93. **Possibilidade.** REQUISITOS ATENDIDOS. INTERESSE PÚBLICO DEMONSTRADO.

1. DA CONSULTA

Solicita-nos a Presidente da Comissão Permanente de Licitação, análise quanto a possibilidade de contratação direta, para locação do imóvel localizado na Rua Monte Alegre N° 57, Bairro Centro, Eldorado dos Carajás, PA, de propriedade do Sr. **WILLIAN DOS SANTOS FREITAS**, onde o mesmo será destinado ao **funcionamento do CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL- CREAS**.

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 n° 8.666/93, encaminhou-se os autos para esta Procuradoria manifestar-se.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

2.1 DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Isaías 41.20: "Para que todos vejam, e saibam... a mão do SENHOR fez isto..."

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 precípua 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 ed., 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 dispensa 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.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento do CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL- CREAS., passamos para 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 Eldorado dos Carajás, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Bem como, verifica-se a existência de laudo emitido pelo Engenheiro Civil do Município, profissional competente, atestando a boa condição do imóvel, 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.. 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 CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL- CREAS.** 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, a Procuradoria, manifesta-se pela **POSSIBILIDADE** de contratação, na presente análise, por **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fundamento **no inciso X, do artigo 24, Lei nº 8.666-93, desde que, seja juntada na sua totalidade as exigências constiúidas no artigo 29 da lei 8666/1993.**

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 desta Assessoria Jurídica, salvo melhor juízo.

Eldorado dos Carajás/PA, 25 de Fevereiro de 2021.

SERGIO RIBEIRO CORREIA JUNIOR

Assessor Jurídico

OAB/PA nº 14283-A