

PARECER JURÍDICO

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº13/2021
INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL.

Ementa: Dispensa de licitação para locação de imóvel, destinado a **funcionamento do HOSPITAL MUNICIPAL DE ELDORADO DOS CARAJÁS Base Legal:** Lei Federal nº 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 Avenida Marabá, s/n, KM 02, Bairro Centro, Eldorado dos Carajás, PA, de propriedade do Sra. **OTACÍLIA MENDONÇA VIEIRA DE MORAIS**, onde o mesmo será utilizado para ser instalada o **HOSPITAL MUNICIPAL DE ELDORADO DOS CARAJÁS**.

Tem-se nos autos o Parecer Técnico, tornando-o apto para o funcionamento, relatando adequações a serem feitas no imóvel 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;

No caso em tela, cabe-nos tecer, que o referido imóvel é locado desde a gestão passada, que o verdadeiro hospital municipal está em reforma, sendo a mesma iniciada pela gestão passada, o imóvel objeto do referido processo, foi fruto de aditivo de contrato, porém, o mesmo não estava revestido em sua plenitude dos requisitos legais, com isso, a atual gestão, optou por fazer um novo contrato, após as vistorias para a celebração de um novo contrato, levantou-se muitos reparos para o prédio ser adequado nas formas das leis e normas da saúde para o regular funcionamento do hospital municipal naquele local.

A atual administração, fez uma verdadeira peregrinação no município em

busca de um imóvel que pudesse ser substituído e que se aproximasse das leis e normas que o ministério da saúde exigem para o funcionamento regular do hospital municipal, infelizmente foi infrutífera, a partir daí, ficamos impossibilitados de cumprir a lei na sua totalidade, sem falar, que estamos no meio de uma pandemia mundial, com casos e óbitos em todos os municípios brasileiros, sendo assim, só nos restou fazermos um levantamento das adequações, sendo que estas serão executadas pelas expensas da locatária.

Após medidas internas por força do VI, art.38, Lei nº 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

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 HOSPITAL MUNICIPAL DE ELDORADO DOS CARAJÁS, 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**

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

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 As adequações indicadas ao imóvel, para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado.

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.

No presente caso, a administração procurou outros imóveis que pudessem atender a municipalidade, mas na cidade não há outro imóvel com as referidas características.

Assim os citados requisitos à dispensa de licitação **restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel para funcionamento do HOSPITAL MUNICIPAL DE ELDORADO DOS CARAJÁS.** 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 constituídas 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, 26 de março de 2021.

SERGIO RIBEIRO CORREIA JUNIOR
Assessor Jurídico
OAB/PA nº 14283-A