PARECER JURÍDICO/2017

COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls 015 Rubrica

PROCESSO Nº 012/23017 DISPENSA LICITAÇÃO N.º 50043/2017

INTERESADA: **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE PORTO DE MOZ**

ASSUNTO: **DISPENSA DE LICITAÇÃO- LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.**

PARECER

Ementa: CONSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO, PROCEDIMENTO LICITATÓRIO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DISPENSA DE LICITAÇÃO, INCISO X, DO ARTIGO 24, DA LEI FEDERAL Nº 8.666, DE 1993. ATENDIMENTO NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE PORTO DE MOZ, POSSIBILIDADE JURÍDICA

Foi encaminhado no dia 09/03/2017, pela Secretaria Municipal de Saúde de Porto de Moz, Richele Campos de Souza Loureiro, para a Comissão Permanente de Licitação, o Ofício nº 012/2017, para fins de dispensa de licitação, para locação de imóvel urbano, pertencente a Sr. **VENÂNCIO SOUSA BRITO**, inscrita no CPF nº. 123.773.682-04, pelo período 10 (dez) meses, imóvel este localizado na Rua Raimundo de Jesus da Silvas S/N, Bairro Cariny, Município de Porto de Moz, Estado do Pará, para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Porto de Moz, através da modalidade dispensa de licitação, fundamentada no inciso X, do artigo 24, da Lei Federal nº 8666/93.

O Pedido foi encaminhado, através de despacho, da Comissão Permanente de Licitação para a Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal, para análise e parecer. Sobre o pedido passamos a opinar:

Versam os presentes autos sobre possibilidade de locação de imóvel urbano, pertencente a Sr. **VENÂNCIO SOUSA BRITO**, inscrita no CPF nº. 123.773.682-04, pelo período 10 (dez) meses, imóvel este localizado na Rua Raimundo de Jesus da Silvas S/N, Bairro Cariny, Município de Porto de Moz, Estado do Pará, para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Porto de Moz, através da modalidade dispensa de licitação.

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzales

COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls 016 Rubrica

Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado é imprescindível que observe dois pressupostos:

- **A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública,** e;

- Que **haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado**.

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):

"Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa".

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado.

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisição ou locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, in verbis:

> **"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".**

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;

COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls 017 Enilde Rubrica

b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;

c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido. Todavia, convém esclarecer que o simples fato do legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou locação (imóvel pronto e acabado, em construção, ou ainda na planta, que é o caso em análise), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir à Administração a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel, ainda que em fase de pré-lançamento.

Ao contrário, a solução pensada na Lei foi justamente a de permitir, frise-se por dispensa de licitação e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público efetivar a contratação. Logo, nesse caso, o silêncio da norma deve ser interpretado de forma restritiva e não extensiva, de modo a empreender maior eficácia na sua aplicação e segurança na gestão dos recursos públicos.

Aliás, o silêncio da Lei a esse respeito já levou o Tribunal de Contas da União a manifestar-se, em caso isolado e em caráter excepcionalíssimo, pela regularidade de dispensa para aquisição de imóvel em construção, levando em conta, entre outros, o fato de que a Administração já tinha inclusive assumido a propriedade e tomado posse do bem imóvel adquirido (Decisão nº 589/1997-Plenário). Em outro caso (Decisão TCU nº 231/1996), em que a licitação previu também a possibilidade de compra de imóvel na planta, na qual se sagrou vencedora a empresa que ofertou essa alternativa, a Corte de Contas deixou assente, por duas vezes, no voto condutor da decisão, que tal procedimento é totalmente desaconselhável, in verbis:

> **"(...)Trata-se, então, de um procedimento administrativo totalmente desaconselhável e que não deve servir de estímulo ou exemplo a nenhum órgão da Administração Pública Federal.(...)**
>
> **114. É importante ressaltar que tal posicionamento deste Tribunal, ante as dificuldades, a esta altura, de se implementar medidas corretivas e punitivas, não deve servir de estímulo ou exemplo a nenhum outro órgão ou entidade públicos a praticarem atos dessa natureza.".**

Portanto, os raros e incomuns casos já enfrentados pelo Tribunal de Contas evidenciam que a tese aqui defendida, no sentido de que, em se tratando de edificação, a Administração deve orientar-se para a escolha de um imóvel pronto e acabado, que possa atender plenamente as suas necessidades, é a melhor alternativa para resguardar o

COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls 018 Rubrica

interesse público e alcançar o fim colimado pela norma, evitando, inclusive, riscos desnecessários na aplicação dos recursos públicos.

Sobre o assunto leciona o doutrinador Edmir Netto de Araújo na obra Curso de Direito Administrativo, Ed. Saraiva, pg. 528:

> **"Este caso de dispensa de licitação dá maior destaque às necessidades de instalação e localização do imóvel que seria adquirido ou alugado para o desempenho do serviço público, ou outra finalidade precípua da Administração. Por exemplo, a Procuradoria-Geral do Estado, em São Paulo, adquirir ou locar imóvel nas proximidades do Fórum central e Tribunais."**

Vale destacar os ensinamentos do magistério do Professor Diogenes Gasparini, no livro Direito Administrativo, 10 Edição, pa. 476:

> **"O inciso X do art. 24 do Estatuto federal Licitatório prevê a dispensabilidade de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escola. É notório que não se trata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e hoje, como todas as finalidades precípuas da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese".**

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

> **"A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição".**

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinado Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber:

a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa;

COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls 019 Emilde Rubrica

b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse púbico específico;

c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade policial ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado.

É sabido que a contratação direta exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, é compulsório a existência do Termo de Ratificação que será assinado pelo Ordenador de despesas da Secretaria Municipal de Saúdede Porto de Moz. É obrigatório a publicação do Termo no Órgão de Imprensa Oficial, além da Justificativa que embase a dispensa de licitação. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da prestação do serviço. Além da previsão orçamentária.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

CONCLUSÃO

Diante do exposto e observado o valor a ser praticada na contratação que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, a Assessoria Jurídica da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE PORTO DE MOZ, manifesta-se pela **POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**, para locação de imóvel urbano, pertencente a Sr. **VENÂNCIO SOUSA BRITO**, inscrita no CPF nº. 123.773.682-04, pelo período 10 (dez) meses, imóvel este localizado na Rua Raimundo de Jesus da Silvas S/N, Bairro Cariny, Município de Porto de Moz, Estado do Pará, para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Porto de Moz, através da modalidade dispensa de licitação, com fundamento no inciso **X**, do **artigo 24**, da **Lei nº 8.666/93**, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

É o parecer, que submetemos à superior consideração do Exmo. Sr.ª SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE PORTO DE MOZ.

Este é o parecer.
ASSESSORIA JURIDICA

Porto de Moz/PA, 10 de março de 2017.

Dr.º JOSÉ ORLANDO SILVA ALENCAR
Assessoria Jurídica – OAB/PA 8945