

PARECER JURÍDICO Nº 420/2023

PROCURADORIA MUNICIPAL

Interessado(a): Comissão Permanente de Licitação

Assunto: consulta sobre a possibilidade de dispensa de licitação para locação de imóvel para sediar as instalações da CASA DE APOIO da rede de Saúde de Gravatá/PE, pelo período de 48 (quarenta e oito) meses, conforme especificações constantes no termo de referência.

Natureza: Consulta

Ementa: consulta sobre a possibilidade de dispensa de licitação para locação de imóvel para sediar as instalações da Sede da Secretaria Municipal de Saúde de Gravatá/PE, conforme especificações constantes do Termo de Referência. Possibilidade Jurídica. Análise da questão à vista dos preceitos contidos na Lei nº 8666/93 e na Constituição da República.

RELATÓRIO

Esta Procuradoria foi verbalmente procurada sobre a possibilidade de dispensa de licitação 22/2023 – processo licitatório 100/2023, para locação de imóvel para sediar as instalações da CASA DE APOIO da rede da Secretaria Municipal de Saúde de Gravatá/PE, conforme especificações constantes do Termo de Referência.

É o breve relatório.

Passo a opinar.

FUNDAMENTAÇÃO

Por força do dispositivo constitucional (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 dominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos art. 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;”
(destaquei)

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 licitação...”.
(destaquei)

Portanto, assiste ao gestor público discricionariedade quanto à 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 da CASA DE APOIO da rede de Saúde de Gravata/PE**. Em tempo, passamos a análise dos requisitos para a legalidade de locação.

A possibilidade de dispensa encontra guarida no fato de que a locação de imóvel não poder ser submetida à concorrência de mais de um fornecedor, uma vez que, em regra, o atendimento das necessidades específicas da Administração Pública se dá com a locação de imóvel específico com características próprias que irão atender às necessidades do Poder Público. Devem ser atendidos, portanto, os seguintes requisitos: (a) as características do

imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração Pública; **(b)** que haja avaliação prévia; e **(c)** que o preço seja compatível com o valor de mercado.

Segundo 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 parâmetros de mercado.”

Noutro giro, vislumbramos no processo a 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, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Igualmente, verifica-se a existência de parecer técnico, emitido pelo POTAM, assinado pelo Diretor de Tributação e Fiscalização lotado do Município, atestando as condições físicas e estruturais do imóvel, bem como 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 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 visando 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 a priori, restam satisfeitos, objetivando a **locação do imóvel em epígrafe análise.**

CONCLUSÃO

Ante o exposto, analisando o objeto da consulta à luz da Constituição da República, da Lei 8666/93, **opino pela possibilidade da dispensa de licitação para locação do imóvel situado na Avenida João de Barros, 262, no Bairro da Boa Vista, Recife/PE, para**

funcionamento da CASA DE APOIO da rede de Saúde de Gravata/PE, conforme especificações constantes do Termo de Referência.

É o parecer s. m. j.

Gravata (PE), 21 de Agosto de 2023



João Bosco Medeiros de Lima
Procurador Municipal



Brásilio Antônio Guerra
Procurador Geral do Município