



DA: ASSESSORIA JURÍDICA  
PARA: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL  
OBJETO: ANÁLISE DE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 001/2019

PARECER JURÍDICO

Trata-se de procedimento Licitatório por Dispensa de Licitação, objetivando a LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL, DESTINADO A GARANTIR AS ATIVIDADES DE HOSPEDAGEM DE PESSOAS DE BAIXA RENDA DO MUNICÍPIO DE GUADALUPE/PI, QUANDO EM TRATAMENTO DE SAÚDE NA CIDADE DE TERESINA/PI.

O valor estimado da futura contratação, baseado na estimativa média dos orçamentos apresentados é R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, durante o exercício de 2019. Os recursos financeiros destinados ao pagamento da despesa devidamente garantidos com recurso próprio do órgão requisitante, Secretaria de Saúde de Guadalupe-PI.

É o relatório, passamos ao parecer.

O parágrafo único do art. 38 da Lei Federal nº 8.666/93, assim dispõe:

As minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração.

A norma citada é fundamental para assegurar a correta aplicação do princípio da legalidade, para que os instrumentos convocatórios e contratos não contenham estipulações que não estejam de acordo com a lei, posto que o preceito da legalidade é singularmente relevante nos atos administrativos. Assim, se faz necessário o exame prévio e aprovação das minutas, para que a Administração não se sujeite a violar um princípio de direito, o que é severamente mais grave do que transgredir uma norma.

Esse exame prévio almeja preservar a necessária e indispensável legalidade dos atos da Administração, impedindo o surgimento de situação que em descompasso com o regime Jurídico vigente, estejam amoldadas no padrão de conduta imposto ao Gestor da coisa pública. Verifica-se que o protocolo, justifica o pedido de autorização para a contratação em questão.

A Lei Federal nº 8666 de 21 de junho de 1993, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública, estabeleceu exceções cujo procedimento licitatório pode resultar inexigível. 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 ressaltou

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 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.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de UM IMÓVEL RESIDENCIAL, DESTINADO A GARANTIR AS ATIVIDADES DE HOSPEDAGEM DE PESSOAS DE BAIXA RENDA DO MUNICÍPIO DE GUADALUPE/PI, QUANDO EM TRATAMENTO DE SAÚDE NA CIDADE DE TERESINA/PI, passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

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 uma JUSTIFICATIVA PARA A REFERIDA CONTRATAÇÃO, ante a necessidade do referido imóvel para satisfação de uma necessidade administrativa do órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Guadalupe, haja vista o benefício para a população com a possibilidade de ter um ponto de segurança para os tratamentos de saúde realizados na capital, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Bem como verifica-se a existência de laudo emitido pelo 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, 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. 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.

Assim os citados requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel para funcionamento do IMÓVEL RESIDENCIAL, DESTINADO A GARANTIR AS ATIVIDADES DE HOSPEDAGEM DE PESSOAS DE BAIXA RENDA DO MUNICÍPIO DE GUADALUPE/PI, QUANDO EM TRATAMENTO DE SAÚDE NA CIDADE DE TERESINA/PI.

O interesse público está demonstrado, bem como há necessidade de continuidade do serviço público, no caso, o da prestação de serviços de e assistência na área da saúde aos residentes do município de Guadalupe.

Em relação aos aspectos contratuais, se faz necessária a observância dos artigos 54, §2º c/c o art. 66 da Lei Federal nº 8666/93, que assim dispõem:

Art. 54. (...)

§ 2º Os contratos decorrentes de dispensa ou de inexigibilidade de licitação devem atender aos termos do ato que os autorizou e da respectiva proposta.


Art. 66. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas desta Lei, respondendo cada uma pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.


Diante do exposto, verificamos que é perfeitamente aplicável a dispensa de licitação ao processo em análise. Opinamos, assim, com base no. 24, X da Lei Federal nº 8666/93, pela contratação direta no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, vez que compõe elementos suficientes para justificar a autorização do ato.

Este é o parecer, ficando, no entanto, submetido à apreciação da Senhora Prefeita Municipal para quaisquer considerações, com ênfase no sentido de que o Processo em apreço se encontra, portanto, dentro das formalidades legais até o presente momento, conforme consta dos autos.

É o nosso parecer, SMJ, retornem-se os autos a CPL.

Guadalupe, 30 de junho de 2019.

  
\_\_\_\_\_  
Dr. João Alberto Bandeira Arnaud Filho  
Assessor Jurídico  
Advogado OAB/PI 11.725

  
\_\_\_\_\_  
Maria Sara Nolêto de Sousa  
Discente do Curso de Direito – FAESF  
Estagiária