



PARECER JURÍDICO

EMENTA: Processo Licitatório n. 044/2015/FMS-CPL. Dispensa de Licitação. Locação de Imóvel.

Objeto: Locação de imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde para funcionamento da Unidade de Saúde da Família Elizabeth, situado na Avenida Carajás II, n. 90, Bairro Centro, Canaã dos Carajás, Estado do Pará.

Assunto: Parecer Jurídico

Interessado: A própria Administração.

A Secretaria Municipal de Saúde, por meio de seu secretário municipal, solicitou a celebração de contrato de locação do imóvel situado Avenida Carajás II, n. 90, Bairro Centro, Canaã dos Carajás, Estado do Pará, para o atendimento das necessidades de funcionamento da Unidade de Saúde da Família Elizabeth, tendo em vista a demanda de atendimento da população e a adequação do imóvel que possui localização ideal e instalações adequadas.

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação entendeu que se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto se encontra compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, manifestando-se favorável à tratada locação e, ainda, invocando o princípio da continuidade do serviço público.

São presentes aos autos os documentos de aquisição do bem (instrumento particular), assim como, declaração de autorização de locação do imóvel para a empresa VITÓRIA RÉGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME, sendo esta a contratada, apresentando-se seus documentos de constituição social e de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, na forma legal. Foram providenciados pela administração laudo de avaliação e vistoria técnica do imóvel.

É o Relatório. Passamos, então, a análise jurídica do presente procedimento.

DA ANÁLISE JURÍDICA

Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram todo o procedimento, passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos do presente processo licitatório.



Conforme leciona Marçal Justen Filho, *in verbis*¹:

“A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público.” (Grifamos).

A Lei n.º 8.666 de 21 de junho de 1993, traz, exaustivamente, os casos de dispensa de licitação, dentre os quais aquele que se refere à compra e locação de imóveis, nos termos de seu art. 24, X, que nesta ocasião transcrevemos:

“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,**” (Grifamos).

A dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Por isso, entende a doutrina² que:

“Trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competição. Nesse caso, se tão-somente um imóvel é que atende às necessidades, não haverá licitação, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável.” (Grifamos).

¹ In Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221.

² In Contratação direta sem licitação. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2006. pag. 453.



Segundo ainda o Mestre Marçal Justen Filho³, a contratação neste caso, depende de três requisitos, *ipsis literis*:

“...a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.” (Grifamos).

E tendo sido atestado pela Secretaria de Saúde que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento aos objetivos da Administração e desenvolvimento das atividades pertinentes, bem como o entendimento da Comissão Permanente de Licitação de que se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto é compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, *entendemos* que resta evidenciada a possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel não residencial aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela secretaria e pela própria Comissão Permanente de Licitação, seja pelas previsões normativas e doutrinárias aqui colacionadas. Para tanto, cotejamos os seguintes entendimentos de nossos Tribunais:

“Em ação popular, que o contrato de locação celebrado por prefeitura municipal de Santos revelava valor adequado e justificado nos autos, não se caracterizando superfaturamento. Entendeu correta a dispensa de licitação quando a locação de imóvel se destine às finalidades essenciais da Administração, condicionadas às necessidades de instalação e locação.”⁴ (Grifamos).

“Proceda, previamente à locação de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor de locação com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X do art.24 da Lei nº 8.666/93, de

³ *Obra Citada*, pag. 240.

⁴ TJ/SP. Embargos Infringentes nº17.854, 7ª Câmara de Direito Público.



forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas.⁵
(Grifamos).

Ex positis, em face das interpretações acima, e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como, pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município, **opinamos** pela celebração do contrato de locação entre a Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás (locatária) e VITÓRIA RÉGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME (locador).

Este é o parecer que submetemos à consideração de Vossa Excelência, S.M.J.

Canaã dos Carajás, PA 04 de fevereiro de 2015.

MÁRIO DE OLIVEIRA BRASIL MONTEIRO
Advogado OAB/PA n. 10.368

⁵ TCU. Processo nº009.118/2002-8.