



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA AZUL DO NORTE
SERETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO JURÍDICO
CNPJ: 34.671.057/000-34

PARECER JURÍDICO

PROCESSO Nº.....: 018/2015-000001

INTERESSADO.....: Fundo Municipal de Saúde e Saneamento

ASSUNTO.....: Locação de Imóvel para funcionamento do NASF (Núcleo de Apoio a Saúde da Família, sede do Município.

EMENTA.....: Constitucional. Administrativo. Licitação. Contratação Direta.

Vem ao exame desta Consultoria Jurídica, o presente processo administrativo, que trata de contratação do fornecedor TEOMILIO LOPES DE SOUSA visando atender as necessidades do FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, conforme o constante na Solicitação de Despesa anexa aos autos.

Depreende-se dos autos, pedido de solicitação de despesa para execução do objeto deste processo administrativo na modalidade de dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93.

Consta Despacho do setor competente, o qual informa quanto à previsão de despesa na programação orçamentária .

Examinando o referido processo, foram tecidas as considerações que se seguem.

A finalidade da licitação é de selecionar a proposta que irá promover maior vantagem à Administração Pública, desde que seja analisada, conjuntamente, com o princípio da isonomia.

A Lei 8.666 de 21 de junho de 1993 em seu artigo 2º estabelece que as obras, serviços, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública serão obrigatoriamente precedidas de licitação.

Entretanto, há exceções previstas na Lei, isto porque, em alguns casos a licitação formal seria inconveniente ou não seria possível realizar com êxito as funções estatais. Entende-se inconveniência a excessiva onerosidade de se empregar um processo licitatório que tenha um custo mais elevado do que a contratação em si. Já por êxito entende-se a inviabilidade do processo diante da ausência de pluralidade de interessados para o contrato.

A respeito da dispensa de licitação, vale salientar que, a contratação direta não autoriza a atuação administrativa à margem dos princípios administrativos e postulados



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA AZUL DO NORTE
SERETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO JURÍDICO
CNPJ: 34.671.057/000-34

aplicáveis à licitação. Permanece a obrigatoriedade do administrador em seguir um procedimento administrativo determinado, com observância de formalidades prévias, a fim de que a Administração possa realizar a melhor contratação possível, oportunizando tratamento igualitário aos contratantes. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2002, p. 230.)

O artigo 24 da lei supracitada elencou alguns casos em que são cabíveis a contratação direta. Citamos aqui o inciso X, que diz respeito à dispensa de licitação quando se tratar de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento da Administração Pública.

Mas esta dispensa só será permitida se ficar comprovado que determinado imóvel satisfaz o interesse público. Deve-se averiguar se suas características, tais quais, localização, destinação, dimensão e edificação são relevantes e determinantes para o caso em questão. Isto é, outro imóvel não atenderia as necessidades do Administrador, deixando assim a Administração sem escolha. Quando o objeto em questão tiver uma destinação peculiar ou é necessário que este seja num determinado local, de tal maneira que se torne inviável a competição entre os particulares.

Sobre o assunto, temos em análise varias jurisprudências nesse sentido:

“Determinar que no concerne à dispensa de licitação para aquisição de imóveis, que o enquadramento no art. 24 inc. X, somente é possível quando a localização do imóvel for fator condicionante para a escolha”(TCU. Processo nº625.362/95-0. Decisão nº337/98 - Plenário)

“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.”(TJ/SP;. Embargos Infringentes nº17.854, 7ª Câmara de Direito Público)

“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 forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas.” (TCU. Processo nº009.118/2002-8)

Além de estar presentes todos esses requisitos deve-se ainda, verificar se o preço da locação é compatível com os valores praticados no mercado local. Impõe-se a realização de uma pesquisa de mercado que apresentem as mesmas características. Cumpre salientar que os valores podem variar de região para região em determinados municípios, portanto, deve-se observar esse ponto. Vale ressaltar que se o preço da locação não estiver dentro do valor de mercado, a lei não autoriza a dispensa de licitação.

Por esse motivo, é necessário constar, no respectivo processo, dentro do possível, os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível naquela determinada região. Faz-se obrigatório comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, cabe a 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.

Avenida Lago Azul, s/n, Centro, Água Azul do Norte-PA, CEP.: 68.533-000



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA AZUL DO NORTE
SERETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO JURÍDICO
CNPJ: 34.671.057/000-34

A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber :

- a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;
- b) adequação do imóvel para satisfação das necessidades do Município;
- c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p. 250.)

Diante de tudo que foi exposto, pode-se concluir que todas as precauções tomadas para que se inicie uma dispensa de licitação de locação de imóveis, com fulcro no art. 24 inciso X da Lei nº 8.666/93, é no sentido de se evitar escolhas parciais na contratação. Além do mais, os princípios gerais que regem a administração como o da isonomia e da supremacia do interesse público, devem servir de supedâneo para evitar a ocorrência de práticas irregulares nas locações.

Forma que é possível afirmar pelos valores expostos individualmente que os mesmos estão dentro do praticados no mercado local, e conseqüentemente reafirmamos que o referido imóvel atende ao interesse público, colocando-se ainda em vista que a disponibilidade local para este fim torna-se inviável um processo competitivo.

Forma que tal processo encontra guarida legal para os devidos acontecimentos.

Isto posto, o parecer é favorável a referida locações, tendo em vista que a mesma se enquadra no mecanismo de incompatibilidade de competição emanadas na lei nº 8.666/93.

É o parecer, salvo melhor juízo.

ÁGUA AZUL DO NORTE - PA, 31 de Maio de 2015

DANIELLA MARTINS DE MENDONÇA
Assessoria Jurídica
OAB/PA Nº 17.116-B