



SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ABEL FIGUEIREDO - PA.

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS.

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA UTILIZAÇÃO NA INSTALAÇÃO DAS SECRETARIAS DE SAÚDE, DO MUNICÍPIO DE ABEL FIGUEIREDO - PA.

PARECER

Trata-se de consulta formulada pela Prefeitura Municipal de Abel Figueiredo – PA, mais especificamente pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças, solicitando parecer jurídico em referência à **locação de imóvel urbano destinado à Secretaria Municipal de Saúde de Abel Figueiredo, para desenvolver as atividades de interesse público no decorrer do exercício financeiro de 2015**, uma vez que atualmente a Prefeitura Municipal não possui imóvel próprio para instalação das mesmas.

Informa, ainda, a Consulente, o desejo na contratação de imóvel urbano, a fim de dividi-la em 11(onze) departamentos para funcionamento das respectivas secretarias, possuindo o imóvel no mínimo 1.500 m² de área livre e com localização no centro da cidade.

Deste modo, demonstra a Consulente o desejo na locação do imóvel urbano localizado na trav. São João Batista, nº 120, Bairro Centro, em Abel Figueiredo-PA, haja vista, sua localização, instalação e a finalidade específica do objeto da contratação.

É o relatório.

Passo a opinar.

O ordenamento jurídico pátrio estabelece a regra da obrigatoriedade de procedimento licitatório aos entes da administração direta e indireta que pretendem, dentre outras atividades, realizar obras, serviços e compras visando assegurar a igualdade entre aqueles que objetivam firmar contrato com a Administração Pública, é o que se vê do art. 37, inciso XXI da CF, abaixo transcrito:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações".

Regulamentando o artigo acima referido, é oportuno destacar que a licitação configura requisito essencial para aquisição de bens e serviços, enfim, contratação com o poder público, conforme prelecionam os artigos 2º, 3º e outros da Lei nº 8.666/93, em harmonia com as normas constitucionais pertinentes.

Destarte, para assegurar os princípios da isonomia, proposta mais vantajosa à administração pública, promoção do desenvolvimento sustentável, etc. emerge o processo licitatório como instrumento dado aos Entes Federativos e demais atores que possuem o dever de licitar, a possibilidade de encontrar sempre a proposta mais vantajosa ao poder público, ou seja, à coletividade. Nesse sentido:

"Art. 3º licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos. (Redação dada pela Lei nº 12.349, de 2010)".

Para Fernanda Marinela, na obra *Direito Administrativo*, 6ª Ed.: Niterói, 2012, sobre a licitação, aduz *in verbis*:

"(...) é o procedimento administrativo destinado à seleção da melhor proposta dentre as apresentadas por aqueles que desejam contratar com a Administração Pública. Esse instrumento estriba-se na ideia de competição a ser travada, isonomicamente, entre os que preenchem os atributos e as aptidões, necessários ao bom cumprimento das obrigações que se propõem assumir.

A licitação tem como finalidade viabilizar a melhor contratação possível para o Poder Público, além de permitir que qualquer um que preencha os requisitos legais tenha a possibilidade de contratar, representando o exercício do princípio da isonomia e da impessoalidade".

Não obstante, vejamos o clássico conceito de licitação atribuído por Hely Lopes Meirelles, em sua obra *"Direito Administrativo Brasileiro"*.



"Licitação é o procedimento administrativo mediante o qual a Administração Pública seleciona a proposta mais vantajosa para o contrato de seu interesse. Como procedimento, desenvolve-se através de uma sucessão ordenada de atos vinculantes para a Administração e para os licitantes, o que propicia igual oportunidade a todos os interessados e atua como fator de eficiência e moralidade nos negócios administrativos."

No caso em *examine*, é sobremodo importante assinalar que trata-se de hipótese de licitação dispensável, existindo, assim, uma possibilidade jurídica da realização de licitação, mas ao gestor é dado escolher, de acordo com o caso concreto, utilizando-se critérios de conveniência e oportunidade entre licitar ou não, isto é, trata-se de hipótese de natureza discricionária do ente público, embora, é bem verdade, a importância de se licitar as contratações efetivadas a cabo pela Administração Pública, a saber, sempre que possível optando pela abertura do procedimento licitatório.

Este caso específico, a nosso ver, atrai a aplicação do disposto no artigo 24, inciso X, da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que transcrevo:

"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".

Como se vê da simples leitura do dispositivo supra, pode ser dispensada a licitação nos casos de locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades essenciais da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a sua escolha, desde que o preço da locação seja compatível com o valor de mercado, no que deve ser efetivado por este município através de uma avaliação prévia do imóvel a ser locado.

É o que se visualiza na presente consulta a partir da análise da razão da escolha do referido imóvel, caso o imóvel pretendido pela Administração Pública seja uma área localizada no centro do município, cujo suas instalações satisfaçam as finalidades precípuas da administração municipal, condicionando, assim, a sua escolha, e, ainda, tendo o proprietário interesse em disponibilizá-la para finalidade específica do objeto do contrato.

Por conseguinte, inadequado seria esquecer também que, a referida dispensa de licitação está adstrita à comunicação, no prazo de 3 (três dias), à autoridade superior (ora o s.r. Prefeito Municipal) para ratificação e publicação na imprensa oficial (inclusive, por excesso de cautela, no Mural da Prefeitura), no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos, assim como, obrigatoriamente, com a justificativa do preço e a razão da escolha



do fornecedor do imóvel, na forma dos artigos. 26, *caput* e parágrafo único, incisos II e III, da lei 8666/93.

Ainda, como bem colocou a Respeitável Secretária Municipal de Assuntos Jurídicos e Relações Institucionais, fica facultada à Administração a adoção do procedimento de Aviso de Procura/ Chamamento Público, na forma em que foi exarado em sua manifestação, sendo esta uma consulta ao mercado imobiliário local para identificações das ofertas aptas ao atendimento aos interesses da Administração Pública Municipal, ora as disponibilidades de locação de imóvel urbano, visto que o gestor divulga sua pretensão contratual, dando mais publicidade e transparência à escolha do imóvel pretendido.

CONCLUSÃO

Em face do exposto, opino pela possibilidade de dispensa de procedimento licitatório na locação do imóvel urbano supramencionado em decorrência da necessidade de atendimento à finalidade de locação de imóvel urbano para utilização na instalação da Secretaria Saúde de Abel Figueiredo - PA, tendo em vista a necessidade de instalação e localização do imóvel, *ex vi* do art. 24, inciso X da lei 8.666/93, podendo, assim, este município, optar pela contratação direta, devendo, entretanto, a laboriosa CPL e demais setores desta PMAF, obrigatoriamente, como condição para eficácia do ato, efetivar:

- i. A avaliação prévia do imóvel a ser locado, para que o preço da locação seja compatível com o valor de mercado;
- ii. A comunicação no prazo de 3 (três dias), à autoridade superior (ora o s.r. Prefeito Municipal) para ratificação e publicação na imprensa oficial (inclusive, por excesso de cautela, no Mural da Prefeitura), no prazo de 5 (cinco) dias, na forma do art. 26, *caput*, da Lei 8.666/93;
- iii. A justificativa do preço e a razão da escolha do fornecedor do imóvel, na forma do art. 26, parágrafo único, incisos II e III, da lei 8666/93;
- iv. Se assim entender (de forma facultativa), Aviso de Procura/ Chamamento Público, sendo esta uma consulta ao mercado imobiliário local para identificações das ofertas aptas ao atendimento aos interesses da Administração Pública Municipal, ora as disponibilidades de locação de imóvel urbano, visto que o gestor divulga sua pretensão contratual, dando mais publicidade e transparência à escolha do imóvel pretendido.

É o parecer, S.M.J.

Belém (PA), 19 de fevereiro de 2015.



SOLON DA
SILVEIRA
BEZERRA
NETO

SOLON DA SILVEIRA BEZERRA NETO

Advogado – OAB/PA nº 19335