



Memorando nº 230/2021 – CPL.

Jaciara-MT, 25 de outubro de 2021.

Da: Comissão Permanente de Licitação.
PARA: ASSESSORIA JURÍDICA
Dra. Maria Aili Ferreira de Melo Rodrigues

Senhora Assessora Jurídica,

Estamos encaminhando a Vossa Excelência o Ofício n.º1057/2021, datado de 25/10/2021 e documentos anexos expedidos pela Secretaria Municipal de Saúde, através do Sr. Robson Casanova.

Ao ensejo, solicitamos os bons ofícios dessa Assessoria Jurídica, no sentido de emitir PARECER JURÍDICO a respeito da Dispensa de Licitação N.º 005/2021 para **“Locação de imóvel comercial urbano, situado à Rua Potiguará, nº 878, Centro, Jaciara/MT, para funcionamento da Unidade de Atendimento Fisioterápico para ficar a disposição da Secretaria Municipal de Saúde, na sede do Município de Jaciara/MT”, durante o período de 12 (doze) meses”**.

Sem mais, no aguardo de um parecer com urgência, fazemos presente nossos agradecimentos e subscrevemo-nos.

Atenciosamente,


Adevanir Marcos Rodrigues de Araújo
Presidente da CPL

RECEBIDO

DATA 03 / 11 / 2021.

Notário Público 111426



PARECER JURÍDICO Nº 286/2021

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 4553-01/2021

DISPENSA 005/2021

Trata-se de início de Procedimento Licitatório, na modalidade de DISPENSA, tendo por objeto **“LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO, SITUADO A RUA POTIGUARA N. 878, JACIARA/MT, PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENDIMENTO FISIOTERÁPICO PARA FICAR A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, NA SEDE DO MUNICÍPIO DE JACIARA/MT DURANTE O PERÍODO DE 12 MESES.**

Solicita-nos a Presidente da Comissão Permanente de Licitação, análise quanto a possibilidade de contratação direta, para locação do imóvel acima descrito, onde o mesmo servirá como PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENDIMENTO FISIOTERÁPICO. Tem-se nos autos o Parecer Técnico constatando a salubridade do imóvel, tornando-o apto para o funcionamento e parecer técnico relativo ao Preço, indicando que está de acordo com o praticado usualmente no mercado, além de outros documentos que atestam o interesse público.

DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

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 ressalvou 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.



46 \$

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;"

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 inexistência de licitação**..." (grifamos).*

Portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto a escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas, 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 do ECOPONTO passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

DOS REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELO PODER PÚBLICO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO:

Nas palavras de 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:

RP



PREFEITURA MUNICIPAL DE
JACIARA
PODER EXECUTIVO

44

- 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."*

De outra banda, vislumbramos no processo 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, restando assim satisfeito o primeiro requisito, bem como verifica-se a existência de laudo emitido pela Comissão de avaliação do Município, com 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 PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENDIMENTO FISIOTERÁPICO. Dessa forma, o interesse público está demonstrado, bem como há necessidade de continuidade do serviço público, no caso, o depósitos de sólidos

Pelo exposto, diante do interesse público devidamente justificado, e baseando-se nos princípios da necessidade, Finalidade e na Continuidade do Serviço Público, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa n. 4553-01/2021 dispensa 05, manifesta-se pela POSSIBILIDADE de contratação direta por DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fundamento no X, art. 24, Lei nº 8.666-93. Ressalva-se, no entanto, a necessidade de regulamentar aplicação da LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021 no tocante à procedimentos semelhantes, uma vez que a nova Lei embutiu a locação de imóveis na modalidade "inexigibilidade" e, nessa mesma esteira, editamos o Decreto 3688 de 2021 o

15



PREFEITURA MUNICIPAL DE
JACIARA
PODER EXECUTIVO

48

qual regulamentou parte da modalidade DISPENSA. Dessa forma, devemos zelar para que não haja combinação de preceitos.

Alerta-se, por derradeiro, para a necessidade de comunicação ao ordenador de despesas responsável no prazo legal (caput, art.26) e posterior ratificação e publicação como de estilo.

S.M.J., este é o meu parecer, elaborado sobre o prisma estritamente técnico jurídico e com caráter opinativo.

Ao gabinete para apreciação.

Jaciara/MT, 03 de novembro de 2021.



MARIA AILI FERREIRA DE MELO RODRIGUES
Advogada do Município- OAB/MT 17119-B – Mat. 8639-1