



ESTADO DO MARANHÃO
Prefeitura Municipal de Codó
CNPJ 06.104.863/0001-95
Comissão Permanente de Licitação – CPL



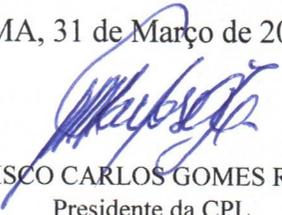
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1788/2021

À
ASSESSORIA JURÍDICA DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Pelo presente, encaminhamos a Vossa Senhoria, autos do processo administrativo acima identificado, para análise e parecer do mesmo.

Sendo o que dispomos para o momento, reiteramos votos de estima.

Codó – MA, 31 de Março de 2021


FRANCISCO CARLOS GOMES ROSENDO
Presidente da CPL



**ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ
CNPJ: 06.104.863/0001-95**

Praça Ferreira Bayma, 538, Centro.
Telefones: (99) 3661-1399/2708
CEP: 65.400-00, Codó - MA



CONSULENTE: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1788/2021

613.731.883-87, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO ÓRGÃO

SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE CODÓ - MA

EMENTA: DISPENSA DE LICITAÇÃO - CONTRATAÇÃO DIRETA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO ÓRGÃO SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE CODÓ - MA - ART. 24, X DA LEI 8.666/93.

DO RELATÓRIO

A COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO solicitou análise da regularidade da abertura das etapas do processo administrativo número 1788/2021 na modalidade dispensa de licitação para a LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO EM AVENIDA JOSÉ FIGUEIREDO, NÚMERO 1008, BAIRRO SÃO PEDRO, CODÓ - MA, CEP 65400-000, MATRÍCULA 7.156, DE PROPRIEDADE DE MARIELZA GONÇALVES MOURA, CPF 613.731.883-87, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO ÓRGÃO SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE CODÓ - MA.

Constam dos autos os seguintes documentos: Ofício 0580/2021 assinado pela Sra. Thaynara de Lima Pereira Rabelo, Secretária Adjunta Municipal de Saúde; Termo de Referência assinado pela Sra. Thaynara de Lima Pereira Rabelo, Secretária Municipal de Saúde; Despachos Internos; Declaração de Adequação Orçamentária, assinado pela Sra. Thaynara de Lima Pereira Rabelo, Secretária Municipal de Saúde; Portaria de Nomeação dos Membros da CPL; Documentos Pessoais do Locador; Procuração Pública; Certidão e Contrato.

Este é em síntese o relatório, pelo que se passa a opinar na forma abaixo:

DA FUNDAMENTAÇÃO

Preambularmente, assevere-se que a presente manifestação tem por referência os elementos constantes dos autos do processo administrativo em epígrafe. Assim, compete a esta Assessoria Jurídica prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe sendo possível



Francisco Antonio Ribeiro Assunção Machado
Procurador Geral Adjunto do Município de Codó
OAB/MA 4.216-A-Portaria 002/2021



**ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ**

CNPJ: 06.104.863/0001-95

Praça Ferreira Bayma, 538, Centro.
Telefones: (99) 3661-1399/2708
CEP: 65.400-00, Codó – MA



adentrar à análise da conveniência e da oportunidade da prática de atos administrativos e nem ainda manifestar-se sobre os aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Toda manifestação expressa posição meramente opinativa sobre a contratação em tela, não representando prática de ato de gestão, mas sim uma aferição técnico-jurídica que se restringe a análise dos aspectos de legalidade nos termos do inciso VI do artigo 38 da Lei nº 8.666/93, aferição que, inclusive, não abrange o conteúdo de escolhas gerenciais específicas ou mesmo elementos que fundamentaram a decisão contratual do administrador, em seu âmbito discricionário.

Nota-se que em momento algum, se está fazendo qualquer juízo de valor quanto às razões elencadas pelos servidores que praticaram atos no intuito de justificar a referida contratação.

Feitas estas considerações, passo a análise.

DA LEI FEDERAL 8.666/93

Inicialmente, faz-se mister consignar definição de dispensa de licitação, segundo lição de José dos Santos Carvalho Filho [3]:

“Caracteriza-se pela circunstância de que, em tese, poderia o procedimento ser realizado, mas que, pela particularidade do caso, decidiu o legislador não torná-lo obrigatório. Diversamente ocorre na inexigibilidade, porque aqui sequer é viável a realização do certame.”

Assim, a dispensa ocorre quando, embora viável a competição, sua realização se mostra contrária ao interesse público. No artigo 24 da Lei federal nº 8.666/93, o legislador traz os casos em que a licitação é viável – tendo a possibilidade de concorrerem dois ou mais interessados – contudo, para se atender de forma célere e eficiente a determinada demanda, o administrador poderá contratar de forma direta.

No caso, pretende-se concretizar, como medida fundamental e emergente, a **locação de imóvel para a instalação e funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Codó - MA, pautando-a na hipótese prevista no art. 24, inciso X:**



Francisco Antonio Ribeiro Assunção Machado
Procurador Geral Adjunto do Município de Codó
OAB/MA 4.216-A-Portaria 002/2021



**ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ**

CNPJ: 06.104.863/0001-95

Praça Ferreira Bayma, 538, Centro.
Telefones: (99) 3661-1399/2708
CEP: 65.400-00, Codó – MA



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;

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

- a) A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;
- b) Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):

“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido a quantidade de cômodos disponíveis, a localização física e a disponibilidade de mercado, o mesmo revela-se além de adequado, também oportuno para o uso, mediante destinação para a instalação e funcionamento da **Secretaria de Saúde do Município de CODÓ - MA.**



Francisco Antonio Ribeiro Assunção Machado
Procurador Geral Adjunto do Município de Codó
OAB/MA 4.216-A-Portaria 002/2021



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ
CNPJ: 06.104.863/0001-95

Praça Ferreira Bayma, 538, Centro.
Telefones: (99) 3661-1399/2708
CEP: 65.400-00, Codó - MA



Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisi o ou loca o de imóvel destinado a atender às necessidades da Administra o, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal n  8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licita o para tais hipóteses, *in verbis*:

Administra o estaria autorizada a promover a compra ou loca o do imóvel pretendido, convém esclarecer que o simples fato de o legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou loca o (imóvel pronto e acabado, em constru o, ou ainda na planta, que   o caso em análise), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir   Administra o a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel, ainda que em fase de pr -lançamento.

Art. 24 -   dispensável a licita o:

X - para a compra ou loca o de imóvel destinado ao atendimento das finalidades próprias da administra o, cujas necessidades de instala o e localiza o condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avalia o prévia.

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contrata o feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam: comprova o da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administra o; a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequa o às necessidades do órgão, no que tange às condi es de instala o e de localiza o; demonstra o, segundo avalia o prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administra o estaria autorizada a promover a compra ou loca o do imóvel pretendido. Todavia, convém esclarecer que o simples fato de o legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou loca o (imóvel pronto e acabado, em constru o, ou ainda na planta, que   o caso em análise), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir   Administra o a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel, ainda que em fase de pr -lançamento.

Ao contrário, a soluço pensada na Lei foi justamente a de permitir, frise-se por dispensa de licita o e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisi o ou loca o de edifica o pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um novo imóvel, aliado   existência de determinado bem que se adequasse às condi es de instala o e localiza o pretendidas, poderia o poder público efetivar a contrata o. Logo, nesse caso, o silêncio da norma deve ser interpretado de forma restritiva e não extensiva, de modo a empreender maior eficácia na sua aplica o e segurança na gestão dos recursos públicos.



Francisco Antonio Ribeiro Assun o Machado
Procurador Geral Adjunto do Município de Codó
OAB/MA 4.216-A-Portaria 002/2021



**ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ
CNPJ: 06.104.863/0001-95**

Praça Ferreira Bayma, 538, Centro.
Telefones: (99) 3661-1399/2708
CEP: 65.400-00, Codó - MA



Portanto, os raros e incomuns casos já enfrentados pelo Tribunal de Contas evidenciam que a tese aqui defendida, no sentido de que, em se tratando de edificação, a Administração deve orientar-se para a escolha de um imóvel pronto e acabado, que possa atender plenamente as suas necessidades, é a melhor alternativa para resguardar o interesse público e alcançar o fim colimado pela norma, evitando, inclusive, riscos desnecessários na aplicação dos recursos públicos.

Sobre o assunto leciona o doutrinador Edmir Netto de Araújo na obra Curso de Direito Administrativo, Ed. Saraiva, pg. 528:

“Este caso de dispensa de licitação dá maior destaque às necessidades de instalação e localização do imóvel que seria adquirido ou alugado para o desempenho do serviço público, ou outra finalidade precípua da Administração. Por exemplo, a Procuradoria-Geral do Estado, em São Paulo, adquirir ou locar imóvel nas proximidades do Fórum central e Tribunais.”

Vale destacar os ensinamentos do magistério do Professor Diogenes Gasparini, no livro Direito Administrativo, 10 Edição, pa. 476:

destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra

“O inciso X do art. 24 do Estatuto federal Licitatório prevê a dispensabilidade de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação ou localização condicionem a sua escolha. É notório que não se trata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e hoje, como todas as finalidades precípua da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese”.

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese,



Francisco Antonio Ribeiro Assunção Macha
Procurador Geral Adjunto de Município de Codó
OAB/MA 4.216-A-Portaria 002/2021



**ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ
CNPJ: 06.104.863/0001-95**

Praça Ferreira Bayma, 538, Centro.
Telefones: (99) 3661-1399/2708
CEP: 65.400-00, Codó - MA



cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição”.

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinado Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pela Comissão Permanente de Licitação.

É sabido que a contratação direta exige requisitos para ser realizada. Dentre esses requisitos, é compulsório a existência da Declaração Orçamentária e Financeira que será assinada pelo Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Codó, além da Justificativa que embasa a dispensa de licitação. Outro requisito é a elaboração de um contrato, este estipulando em suas cláusulas as condições da prestação do serviço. Além da previsão orçamentária, a qual já existe nos autos.

São estas as considerações.


Francisco Antonio Ribeiro Assunção Machado
Procurador Geral Adjunto do Município de Codó
OAB/MA 4.216-A-Portaria 002/2021

ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ
CNPJ: 06.104.863/0001-95



**ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE CODÓ
CNPJ: 06.104.863/0001-95**

Praça Ferreira Bayma, 538, Centro.
Telefones: (99) 3661-1399/2708
CEP: 65.400-00, Codó – MA



CONCLUSÃO

Pelo exposto, restando comprovado a adequação entre os dispositivos legais apresentados e o caso em tela, entende-se cabível a adoção da modalidade de dispensa de licitação, **podendo ser dado prosseguimento ao processo e seus ulteriores atos**, sendo elaborado competente instrumento administrativo, cumprindo as determinações previstas na Lei 8.666/93.

É a justificativa, submetida à apreciação da Autoridade Superior.

CODÓ – MA, 31 DE MARÇO DE 2021.

FRANCISCO ANTÔNIO RIBEIRO ASSUNÇÃO MACHADO
PROCURADOR ADJUNTO DO MUNICÍPIO DE CODÓ - MA
OAB/MA 4216-A



Francisco Antonio Ribeiro Assunção Machado
Procurador Geral Adjunto do Município de Codó
OAB/MA 4.216-A-Portaria 002/2021