



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

PARECER TÉCNICO JURÍDICO Nº: 161/2021- PROC/PMNR.

Assunto: Locação de Imóvel Para Atender à Necessidade de Instalação de Sede da Secretaria de Saúde e Saneamento do município de Novo Repartimento-PA.

Referência: Processo de Dispensa de Licitação nº **7/2021-027 - SMSS.**

Interessado: Secretaria de Saúde e Saneamento.

Base Legal: Dispositivos da Lei Federal nº.: 8.666/93, art. 24, inciso X.

Ementa: Administrativo - Parecer – Locação de Imóvel Para Atender à Necessidade de Instalação de Sede da Secretaria de Saúde e Saneamento - Art. 24, X, Lei 8666/93 - Procedimento Adequado – Preenchimento dos Requisitos – Possibilidade.

I – RELATÓRIO:

Instaurou-se processo administrativo visando Locação de Imóvel Para Atender à Necessidade de Instalação de Sede da Secretaria de Saúde e Saneamento.

Compõem os autos do processo administrativo:

- a) Pedido de instauração de procedimento para locação de imóvel por dispensa de licitação;
- b) Documento denominado Projeto Básico;
- c) Laudo de Avaliativo do Imóvel;
- d) Solicitação de despesa;
- e) Abertura do processo de dispensa;
- f) Instauração do processo;
- g) Solicitação de informação sobre existência de adequação orçamentária e financeira;
- h) Despacho certificando a existência de dotação orçamentária para realização da despesa;



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

- i) Declaração de existência de adequação orçamentária e financeira;
- j) Despacho;
- l) Portaria de nomeação da CPL;
- m) Autuação;
- n) Minuta de contrato;
- o) Proposta e demais documentos do imóvel e de habilitação jurídica e fiscal da pessoa física;
- p) Justificativa da contratação via dispensa; e,
- q) Despacho a esse órgão consultivo.

Sendo o que cumpria relatar, passo a elaborar o fundamentar e opinar.
No que importa, é o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO:

Sabe-se que o Parecer Jurídico em Processos Licitatórios cumpre a função de análise à legalidade do procedimento, bem como, os pressupostos formais e material da contratação, ou seja, avaliar a compatibilidade dos atos administrativos produzidos no processo de contratação pública com o sistema jurídico vigente.

Desta forma, a conveniência da realização de determinada contratação fica a cargo do Gestor Público, ordenador das despesas.

Primeiramente, é importante registrar que a Constituição Federal de 1988 instituiu a obrigatoriedade de realização de prévio procedimento licitatório para as contratações da Administração Pública, de modo a assegurar condições de igualdade a todos os concorrentes. É o que consta em seu art. 37, XXI:

Art. 37, XXI, CF/88. **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.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

Entretanto, como a própria Carta Magna explicita, a regra do procedimento licitatório comporta exceções, elencadas na legislação, que permitem que a Administração Pública celebre contratações diretas. Dentre essas exceções encontram-se as listadas no art. 24 da Lei 8666 que estabelece as hipóteses de dispensa de licitação.

Ocorre a dispensa quando, embora haja condição de competitividade a lei faculta a sua não realização por conveniência administrativa e satisfação do interesse público. Todos os casos de Dispensa estão taxativamente listados no art. 24 e seus incisos da Lei 8666/93, não admitindo situações não elencadas no referido diploma legal.

O caso em análise, portanto, se enquadra perfeitamente na hipótese de dispensa de licitação prevista no art. 24, X, da Lei 8.666/93:

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.***

Com efeito, para viabilizar o processo de contratação, com base no quanto disposto no art. 24, X, da Lei 8666/93, deve ficar comprovado também que as características do imóvel (localização, destinação, dimensão e edificação), são causas determinantes para a contratação, de forma a condicionar a sua escolha. Isto é, se outro imóvel não atenderia as necessidades do Administrador, deixando assim a Administração sem escolha – o que nos levaria ao debate sobre uma possível inexigibilidade revestida.

Analizando o processo, embora o Laudo Técnico Avaliativo não descreva, constato que os documentos adunados demonstram que a localização, dimensão e condições do imóvel representam particularidades próprias que o tornam adequado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração. Embora se verifique a existências de avarias vejo que não compromete a execução do referido contrato.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

Ademais esse mesmo imóvel há tempos já atende a necessidade do órgão solicitante para instalação da sede da Secretaria da Saúde, demonstrando assim sua adequação a finalidade precípua da administração para essa finalidade.

Para melhor debater o tema colaciono o seguinte julgado:

“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 nº 17.854. 7 Câmara de Direito Público).

Além de estarem presentes todos esses requisitos, deve-se ainda verificar se o preço do imóvel é compatível com os valores praticados no mercado local, pois aferiram o valor de **R\$ 6.000,00** (seis mil reais).

A legislação impõe, portanto, a realização de uma pesquisa de mercado nos imóveis que apresentem as mesmas características para comprovar que o preço da locação está compatível com os parâmetros de mercado, mas veja que Laudo Técnico Avaliativo, realizado por profissional habilitado para tanto, devidamente constituído, efetivou avaliação criteriosa do valor locatício do referido imóvel, demonstrando assim sua compatibilidade com o mercado local.

Sobre esse tema, leciona Marçal Justen Filho:

“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) **compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.**” (JÜSTEN'FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p. 250.)

Analisando o caso concreto, observo que a instrução do processo logrou comprovar parcialmente o cumprimento dos requisitos exigidos pela legislação, em



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

especial pela demonstração, através de laudo de vistoria técnica, de que o imóvel detém plenas condições de abrigar temporariamente, conforme justificado, a sede da Secretaria da Saúde, dadas as suas dimensões e demais características da edificação – restando apenas que cumprir as recomendações exaradas a seguir.

Quanto a documentação referente a habilitação do pretenso contratado verifica-se que a lei 8.666/93 fala apenas da documentação relativa à habilitação em processos licitatórios. Entretanto, dispensa de licitação NÃO É LICITAÇÃO, trata-se de CONTRATAÇÃO DIRETA. Em momento nenhum a lei fala da documentação relativa a este caso.

Todavia, o ordenamento jurídico (CF/88 – art.195, §3º, leis etc.) proíbe a Administração de contratar empresas devedoras da **Previdência Social e do FGTS**. Portanto, a documentação mínima deve constar a Certidão Negativa do INSS, a Certidão de Regularidade do FGTS e o CEIS. Este último para ver se ela não estaria penalizada e proibida a contratação.

Ver que nos autos foram acostados os seguintes documentos, *in verbis*:

- a) Carteira Nacional de Habilitação do pretenso contratado;
- b) Comprovante de endereço;
- c) Título Definitivo do imóvel;
- d) Certidão Negativa de Tributos Municipais; e,
- e) Resumo da Proposta Vencedora.

Nesse contexto acho sensato acostar aos autos Certidão Negativa do INSS – CND conjuntiva, a Certidão de Regularidade do FGTS.

Quanto a minuta do instrumento contratual, observo que se mostra objetiva, porém entendendo que restaram preenchidos parcialmente os requisitos do art.55 da Lei 8.666/1993, posto que alguns ali mencionados são dispensáveis por se tratar de dispensa de licitação e pelo objeto contratual, *in fine*:

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

- I - o objeto e seus elementos característicos;
- II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

- III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;
- IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;
- V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;
- VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;
- VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;
- VIII - os casos de rescisão;
- IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;
- X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;
- XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;
- XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

No entanto, **RECOMENDAMOS** que **INCLUA** no instrumento contratual a quais das partes ficará a obrigação de adimplir energia, água e tributos, bem como o prazo para saneamento de defeitos que prejudique o uso efetivo do imóvel. Ainda faça constar as exigências do inciso XIV do art.40 da Lei 8.666/93.

III – CONCLUSÃO.

Por todo exposto esta Procuradoria Geral Adjunta **opina** pela **possibilidade da contratação direta**, para atender a necessidade da Secretaria de Saúde e Saneamento, manifesta-se pelo regular prosseguimento do feito, **CONDICIONADO** ao cumprimento das recomendações.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

Observa-se que o valor a ser praticado na contratação, em caso de prorrogação, não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, com fundamento no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

Recomenda-se:

- a) RECOMENDAMOS que INCLUA no instrumento contratual quais das partes ficará a obrigação de adimplir energia, água e tributos;
- b) Prazo para saneamento de defeitos que prejudique o uso efetivo do imóvel;
- c) Ainda faça constar as exigências do inciso XIV do art.40 da Lei 8.666/93;
- d) Junte aos autos prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) e certificado de regularidade do FGTS;
- e) Retifique-se a justificativa acostada as fls.0045/0046, pois constata-se alguns erros de digitação como existência de pesquisa mercadológica e sem o valor em numeral;
- f) **Publicação da dispensa de licitação na imprensa oficial, no prazo de cinco dias, a contar do recebimento do processo pela autoridade superior na forma do art.26 da Lei 8.666/1993; e,**
- g) Remeta-se a Controladoria Interna.

É o parecer, salvo entendimento contrário superior!

É o parecer, é como este órgão consultivo pensa! (08 laudas)

Novo Repartimento, 01 de dezembro de 2021.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

Ezequias Mendes Maciel
Procurador Geral Adjunto
Portaria nº.: 1.734/2021-GAB/PMNR
OAB/PA 16.567

Submeto a douta apreciação do Procurador Geral para homologação e providências ulteriores:

Geovam Natal Lima Ramos
Procurador Geral do Município
Portaria 1266/2021 – GP
OAB/PA 11.164

Encaminhe-se ao Setor de Licitação para as providências, 01 de dezembro de 2021,

De acordo. À consideração do Gestor(a). Caso aprovado, publique-se a decisão do presente pronunciamento e o respectivo despacho no Diário Oficial do Município, dando-lhes ampla divulgação no âmbito desta PGM. Encaminhe-se cópia aos interessados, para ciência e providências descritas nas recomendações.