



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
Procuradoria Geral do Município

PARECER/PGM/RDC-PA Nº 068/2023

06/03/2023

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 219/2022
ORIGEM: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
PROCURADORA: WELYZÂNGELA LEMES PINHEIRO

DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. ART. 24, X, DA LEI Nº 8.666/1993. VIABILIDADE JURÍDICA CONDICIONADA.

I - RELATÓRIO

Trata-se de processo encaminhado a esta Procuradoria, por intermédio do Memorando nº 117/2023/DPLC/SMS, para emissão de parecer quanto à possibilidade de contratação direta, mediante dispensa de licitação, do serviço de locação de imóvel localizado na Avenida Santa Tereza, Quadra nº 66, Lote nº 07, Setor Oeste, Redenção/PA, destinado à instalação do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência - SAMU.

No que importa à presente análise, os autos foram instruídos com os seguintes documentos:

- Solicitação de abertura de processo de dispensa de licitação - fl. 01;
- Termo de Aceite exarado pelo locador - fl. 03;
- Declaração de Disponibilidade Orçamentária referente ao exercício de 2022 - fl. 05;
- Solicitação de bens/serviços - fl. 06;
- Termo de Referência - fl. 07/12;
- Justificativa quanto à dispensa de licitação - fls. 13/15;
- Justificativa quanto ao valor da contratação - fl. 16;
- Portaria nº 2.657/2004 do Ministério da Saúde - fl. 17/23;
- Programa Arquitetônico Mínimo elaborado pelo Ministério da Saúde - fl. 24/43;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
Procuradoria Geral do Município

- Laudo Técnico de Vistoria do imóvel - fl. 45/56;
- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - fl. 57/58;
- Certificação de Vantajosidade - fl. 59/63;
- Documentos relativos à habilitação jurídica - fls. 64/75;
- Declaração de Ausência de Parentesco - fl. 77;
- Declaração de Regularidade quanto ao disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal - fl. 78;
- Minuta do Contrato - fl. 84/90
- Parecer Técnico da Controladoria - fls. 92/94;
- Solicitação de Parecer Jurídico - fl. 95.

Em síntese, é o relatório.

II - DA ABRANGÊNCIA DA ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente, é oportuno ressaltar que este parecer toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe.

Ademais, compete a esta Procuradoria manifestar-se quanto aos aspectos jurídicos do procedimento licitatório, excluindo-se a análise dos aspectos relativos à conveniência e oportunidade dos atos administrativos, ora reservados à esfera discricionária do Gestor Público.

III - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Consoante o disposto no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal¹, a licitação constitui processo formal que tem como objetivo tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos e encontrar uma proposta mais vantajosa para contratações da Administração Pública, observando-se os princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade.

Com a finalidade de normatizar o exercício deste procedimento administrativo, fora sancionada a Lei Federal nº 8.666/1993, que instituiu normas para as licitações e contratos da Administração Pública.

¹ Artigo 37 (...)

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. (g.n.)



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
Procuradoria Geral do Município

Embora licitar seja a regra, há aquisições e contratações que, por suas particularidades, tornam inviáveis e/ou impossíveis os procedimentos licitatórios usuais, dando à Administração Pública a possibilidade de contratação direta; são casos de dispensa ou inexigibilidade da licitação respectivamente previstos nos artigos 24 e 25 da Lei nº 8.666/1993.

No que tange à locação de bens imóveis para fins de uso especial pela Administração, trata-se de hipótese de dispensa de licitação expressa no artigo 24, X, da citada norma, *in verbis*:

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, é dispensável a realização do certame licitatório desde que evidenciados os requisitos da necessidade de imóvel para consecução do interesse público, de adequação de determinado imóvel para o desempenho das atividades administrativas e a compatibilidade do preço (ou aluguel) com os valores praticados no mercado.

Na situação em apreço, a Administração justificou às fls. 13/16 que: a) as peculiaridades de instalação e localização condicionaram a escolha do imóvel; b) a opção pela celebração do contrato foi baseada na sua vantajosidade; c) o valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, tendo sido realizada avaliação mercadológica por Corretor de Imóveis.

Ademais, destacou que o imóvel, destinado à instalação do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência - SAMU, atende a todas as recomendações constantes na Portaria nº 2.657/2004 do Ministério da Saúde.

Nessa linha, entende-se cabível a locação pretendida mediante contratação direta, por dispensa de licitação, nos termos do artigo 24, X, da Lei 8666/1993.

IV - DA FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO DE DISPENSA

Verifica-se que o processo encontra-se formalmente em ordem, tendo sido devidamente acostados aos autos os seguintes documentos:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
Procuradoria Geral do Município

- a) Justificativas quanto à necessidade da contratação, à escolha do imóvel e ao valor;
- b) Proposta apresentada pelo locador;
- c) Parecer Técnico da Controladoria atestando a regularidade do processo;
- d) Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;
- e) Laudo de Vistoria atualizado do imóvel;
- f) Declaração de ausência de vínculo de parentesco entre o locador e os agentes públicos dirigentes do órgão contratante;
- g) Declaração de que o contratado não emprega menores de idade;
- h) Documentos relativos à habilitação jurídica e à regularidade fiscal e trabalhista do locador;
- i) Termo de Referência;
- j) Minuta do Contrato.

Entretanto, para o prosseguimento do feito, recomenda-se a adoção das seguintes providências:

1) que seja retificada a Cláusula Quarta do Contrato para adequar sua vigência ao disposto nos itens 5 e 7 do Termo de Referência, que estabelecem prazo de 12 (doze) meses prorrogáveis;

2) que seja retificada a Cláusula Quinta do Contrato para fazer constar valor global correspondente ao disposto nos itens 3 e 5 do Termo de Referência, que tratam respectivamente do valor estimado e do cronograma físico-financeiro da contratação;

3) que seja incluída na Cláusula Sexta do Contrato os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

4) que sejam especificadas, no parágrafo 3º, da Cláusula Décima Quarta, do Contrato, as multas aplicáveis nas hipóteses de atraso injustificado e inexecução total ou parcial;

5) que sejam acostadas nova Autorização de Despesa pelo Ordenador e Declaração de Disponibilidade Orçamentária e Detalhamento de Dotação à conta do orçamento do presente exercício, porquanto os documentos juntados são relativos ao exercício de 2022;

6) que seja acostada Certidão de Inteiro Teor ou de Registro para fins de comprovação da propriedade do imóvel;

7) que seja emitida nota de empenho que comprove a efetiva disponibilidade de



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
Procuradoria Geral do Município

recursos para atender as despesas do contrato no presente exercício financeiro, fazendo constar no contrato cláusula indicando o número e a data da nota de empenho;

8) que seja certificado nos autos a realização dos reparos, substituições e adaptações citadas no item 3.8 do Laudo Técnico de Vistoria elaborado pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras;

9) que seja verificado se os documentos relativos à habilitação jurídica, bem como à regularidade fiscal e trabalhista estão devidamente atualizados;

10) que seja verificado se existe registro de sanção aplicada ao interessado, cujos efeitos o tornem proibido de celebrar contrato administrativo e alcance o Município de Redenção/PA, por meio de consulta aos sistemas:

10.1) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS;

10.2) Relação de Inidôneos do Tribunal de Contas da União e do Estado do Pará.

V - DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, opino pela viabilidade jurídica da contratação direta, mediante dispensa de licitação, com fulcro no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, desde que adotadas as providências recomendadas no item IV deste expediente.

É o parecer, que submeto à apreciação superior.

Redenção/PA, 06 de março de 2023.

WELYZÂNGELA LEMES PINHEIRO

Procuradora Jurídica

Portaria nº 219/2022