

PARECER JURÍDICO Nº 1516-2014 - NSAJ/SESMA/PMB

PROTOCOLO Nº: 1.407.136

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL-ANÁLISE MINUTA (DEVS-PMCD)

LOCADOR: ZULMIRA TEREZA BRITO DE BARROS

Senhora Secretária Municipal de Saúde,

Versam sobre os presentes autos, sobre a solicitação de aluguel de um imóvel situado na Av. Conselheiro Furtado, nº 4298, bairro Guamá- Belém/PA, referente ao aluguel do imóvel para acolher a coordenação distrital do PMCD/DEVS/SESMA.

Verifica-se que a avaliação prévia do referido imóvel, inclusive com a avaliação *in loco* no imóvel pelo Núcleo de Engenharia e Arquitetura/SESMA, avaliação nº 016/2014/NEA.

Consta ainda, a manifestação da Coordenação Distrital do PMCD-DÁGUA-SESMA/PMB, informando que tem interesse em continuar no imóvel pelo período de 03 meses, a fim de que haja tempo hábil para localizar um novo imóvel, uma vez que não atende satisfatoriamente as necessidades do departamento.

Trata-se de apenas contrato novo, pois já era de uso da Coordenação Distrital de PMCD-DÁGUA o imóvel solicitado, pois havia outro processo paralelo a este que alugaria o outro imóvel que atendesse as necessidades do departamento, conforme processo nº 0807/2014 e protocolo nº 1386732, porém não logrou êxito.

É o sucinto relatório, passamos a análise.

DA FUNDAMENTAÇÃO

De início, convém destacar que compete a esta Assessoria Jurídica prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, analisando especificamente os autos e a legalidade dos seus respectivos atos, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos à conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados a esfera discricionária do Administrador Público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

Comporta enfatizar, inicialmente, que licitação é um procedimento administrativo formal que tem como escopo proporcionar à Administração Pública uma aquisição, uma venda, ou

uma prestação de serviços da forma mais vantajosa, respeitando-se os princípios constitucionais da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade e publicidade.

Consoante o entendimento de Marçal Justen Filho:

“‘Licitação’ significa um procedimento administrativo formal, realizado sob regime de direito público, prévio a uma contratação, pelo qual a Administração seleciona com quem contratar e define as condições de direito e de fato que regularão essa relação jurídica”.

O princípio da obrigatoriedade da licitação impõe que todos os destinatários do Estatuto de Licitações façam realizar o procedimento antes de contratarem obras e serviços. Mas a lei não poderia deixar de ressaltar algumas hipóteses que, pela sua particularidade, não se compatibilizam com o rito e a demora do processo licitatório.

A exceção à obrigatoriedade é admitida na própria Constituição Federal de 1988, a teor do que estabelece o artigo 37, XXI, *in verbis*:

“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 da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

...OMISSIS...

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 dispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações”.

A Carta Magna, portanto, possibilita compras e prestações de serviços, isentos de licitação. Regulamentando o dispositivo, coube ao legislador a incumbência de delinear tais hipóteses específicas, o que fez no artigo 24, da Lei n 8.666/93.

Portanto, a lei de Licitações **permite como exceção à obrigação de licitar, a contratação direta através de processos de dispensa e inexigibilidade de licitação**, desde que preenchidos os requisitos previstos em lei.

Como bem leciona a professora Maria Sylvia Zanella Di Pietro, acerca da dispensa de licitação:

“Na dispensa de licitação, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da administração, desde que atenda todos os requisitos exigidos na lei supracitada”.

Note-se que o administrador, mesmo nos casos de dispensa, poderá realizar licitação, se entender mais conveniente para a Administração. Não há obrigatoriedade de não licitar, mas faculdade de não fazê-lo.

Destarte, a dispensa caracteriza-se pela circunstância de que, em tese, poderia a licitação ser realizada, mas que, pela particularidade do caso, decidiu o legislador não torná-la obrigatória.

É importante esclarecer que nos casos relacionados pela legislação, **há a discricionariedade da Administração na escolha da dispensa ou não do certame, devendo sempre levar em conta o interesse público.** Assim, muitas vezes, o Administrador Público opta pela dispensa, posto que, como afirma o doutrinador Marçal Justen Filho, "os custos necessários à licitação ultrapassarão benefícios que dela poderão advir".

Portanto, a dispensa de licitação é a possibilidade de celebração direta de contrato entre a Administração Pública e o particular, nos casos estabelecidos no artigo 24, da Lei 8.666/93, *in casu*, inciso X, vejamos:

"Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçpuas 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".

De acordo com referido inciso, a Lei estabelece que seja **dispensável a licitação em razão da destinação do objeto a ser contratado.**

O artigo supracitado prevê a possibilidade de dispensa de licitação, sempre que se tratar de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçpuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo a avaliação prévia, o que se enquadra, exatamente, na presente situação, **tornando perfeitamente viável a dispensa.**

No caso em análise, fora realizada uma avaliação do imóvel, no que concerne o valor de mercado em relação a contraprestação a ser dada mensalmente. Assim como, constam as características do imóvel através do relatório do Engenheiro do NEA, atendendo, desse modo, as necessidades da administração.

Verificou-se que o imóvel, tem condições de atender as necessidades procuradas por esta administração municipal no que diz respeito a sediar a Coordenação Distrital de PMCD/DÁGUA/SESMA.

Portanto, configurada a dispensa, após a análise do mérito administrativo, deve-se formalizar o processo de dispensa ou de inexigibilidade, nos termos do artigo 26, da Lei 8.666/93, que dispõe:

"Art. 26. As dispensas previstas nos §§2 e 4 do art. 17 e nos incisos III a XXIV do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o

retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8, deverão ser comunicados dentro de 3 (três) dias à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condições para eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I – caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;

II – razão da escolha do fornecedor ou executante;

III – justificativa do preço;

IV – documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados”.

Como se verifica, a contratação por dispensa de licitação deverá sempre ser precedida de justificativa técnica e de parecer jurídico.

Outrossim, temos as exigências da Instrução Normativa nº 004/2003-TCM/Pa, Art. 3º, sob o Processo de Dispensa que deverá conter:

- a) ratificação da dispensa pela autoridade superior;
- b) Publicação da Ratificação;
- c) Justificativa do preço;
- d) Razão da escolha do executante.

Sendo assim, com amparo na previsão do inciso X, art. 24 da Lei nº 8.666/93 e na Instrução nº 004/2003-TCM, esta administração municipal encontra albergue legal para proceder a dispensa em face da destinação a ser dada ao imóvel em questão, resultando na contratação com a Sra. Zulmira Tereza Brito de Barros, considerando o interesse da Administração.

Pois tal contratação justifica-se pela realização de avaliação e pesquisa de mercado, dentre os imóveis da região, sendo este imóvel ainda é o mais adequado para atender os serviços prestados pela Coordenação Distrital do PMCD- DAGUA.

DA ANÁLISE DA MINUTA DO CONTRATO

Passamos a análise da minuta do contrato, verifica-se que a mesma apresenta qualificação das partes, cláusulas de objeto/finalidade, preço, forma e pagamento, das benfeitorias, encargos e dotação orçamentária, obrigações do locador e do locatário, disposições gerais, da rescisão, da publicação, da vigência e do foro, o que confirma a legalidade da peça em comento.

Portanto, entendemos que a mesma, atende as exigências dispostas no art. 53 da lei nº 8.666/1993, que determina quais as cláusulas que são necessárias em todo contrato, e da lei nº 8.245/91, de modo que não merece censura, estando o documento contratual em condição de ser assinado.

No entanto, antes de ser assinado o referido contrato, deverá ser publicado o termo de Reconhecimento de Dispensa de Licitação e o Termo de Ratificação de Dispensa de Licitação.

Vale esclarecer ainda, que a orientação normativa nº 06/2009 da AGU, dispõe que a vigência dos contratos de aluguel de imóveis não estão sujeitos a sessenta meses, estando, portanto, a vigência do contrato de acordo com a legislação.

Assinalamos, ainda, que, após a assinatura do Termo de Dispensa e do Contrato e da publicação no Diário Oficial do Município, estes deverão ser enviados ao Tribunal de Contas do Município, de acordo com o que determina o Regimento Interno do Tribunal de Contas dos Municípios, em seu artigo 30, I, "g":

"Art. 30 Para o exercício da fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial, o Tribunal:

I - receberá dos órgãos competentes no prazo de 30 (trinta dias) após sua assinatura, os seguintes documentos:

...OMISSIS...

g) uma via de contratos, convênios ou outros instrumentos semelhantes que estabeleçam obrigações para a Administração Municipal".

Vale ressaltar, que depois de firmado o contrato pela parte e por 02 (duas) testemunhas, é indispensável que os mesmos sejam publicados resumidamente no DOM, para que tenham eficácia, nos justos termos do art. 61, parágrafo único da lei nº 8.666/1993 e registrado junto ao TCM.

Resta apontar, que é obrigação desta municipalidade enviar, no prazo legal, o termo de dispensa de licitação e contrato antes da execução deste ao TCM, sob pena de multa a esta Municipalidade.

Vale salientar, que toda a praxe mencionada deve ser estritamente observada no presente processo de dispensa.

CONCLUSÃO

Portanto, pelos motivos de fato e direito acima expostos, havendo a necessidade única da aquisição do presente imóvel SUGERIMOS:

a) Pela possibilidade de contratação direta, através de dispensa de Licitação, para alugar o imóvel, nos termos da Lei 8.666/93.

b) A ratificação da dispensa pela Autoridade competente e sua publicação no D.O.M.;

c) Pela aprovação da minuta do contrato, desde que alterado pelo nome do novo Secretário municipal de Saúde.

Esta peça tem caráter meramente opinativo, cabendo a decisão final ao Secretário Municipal de Saúde.

É o Parecer, S.M.J.

Belém, 28 de agosto de 2014.

Izabela Belém
Izabela Belém

Assessora jurídica do NSAJ/SESMA

1. Aprovo o Parecer;
2. Ao Controle Interno para manifestação;
3. Após, à Autoridade Superior competente para as providências que se fizerem necessárias.

Belém, 28/08/2014

Andrea Papajos Simioni
Andrea Papajos Simioni
Diretora NSAJ/SESMA
OAB/PA 8926