

PARECER Nº 2151/2022 – NCI/SESMA

INTERESSADO: NÚCLEO DE CONTRATOS/SESMA.

FINALIDADE: Manifestação para Instrução de Processo Referente à Locação de imóvel para fins não residenciais destinado ao funcionamento da Estratégia Saúde da Família do bairro Castanheira- SESMA/PMB.

1- DOS FATOS:

Antes de adentrarmos no mérito do presente parecer, é necessário um breve relatório.

Chegou a este Núcleo de Controle Interno, para manifestação, o Processo Administrativo nº 31466/2022 encaminhado pelo Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos – NSAJ/SESMA, referente à solicitação para Locação de imóvel para fins não residenciais destinado ao funcionamento da Estratégia Saúde da Família do bairro Castanheira- SESMA/PMB.

Dito isso, passamos a competente análise.

2- DA LEGISLAÇÃO:

Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Lei nº 8.245/91 e suas alterações posteriores.

3- DA PRELIMINAR:

No cumprimento das atribuições estabelecidas nos arts. 31 e 74 da Constituição Federal, no art. 15, caput e § 2º da Lei Orgânica do Município de Belém e no art. 3º, parágrafo único, letra “b” e “c” do Decreto nº 74.245 de 14 de fevereiro de 2013, art. 10, parágrafo único e art. 11 da Lei nº 8.496, de 04 de janeiro de 2006 e demais normas que regulam as atribuições do Sistema de Controle Interno, referentes ao exercício de controle prévio e concomitante dos atos de gestão.

Desta forma, visando à orientação do Administrador Público, mencionamos a seguir, os pontos anotados no curso dos exames que entendemos conveniente destacar.

4- DA FUNDAMENTAÇÃO:

A análise em tela, quanto à Manifestação para Instrução Processual Referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais, localizado na Passagem São Francisco, nº 2655, Castanheira, Belém/PA, CEP.: 66.823-010, de propriedade da Locadora, destinada ao funcionamento da Estratégia Saúde da Família do bairro Castanheira- SESMA/PMB e quanto aos **termos da minuta do Instrumento Contratual nº 543/2022-SESMA** a ser celebrado com a Sra. ANDREA SOUZA UCHOA DA SILVA (CPF: 397.177.392-34), ficará estritamente dentro dos parâmetros fixados pela Lei nº 8.666/93, motivo pelo qual, como suporte legal do presente parecer, transcrevemos o seguinte fundamento legal:

Art. 24, Inciso X, da Lei nº 8.666/93:

Capítulo II

Da Licitação

Seção I

Das Modalidades, Limites e Dispensa

“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;”.

Capítulo III

DOS CONTRATOS

Seção I

Disposições Preliminares

(...)

“Art. 54. Os contratos administrativos de que trata esta Lei regulam-se pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

§ 1º Os contratos devem estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, obrigações e responsabilidades das partes, em conformidade com os termos da licitação e da proposta a que se vinculam.

§ 2º Os contratos decorrentes de dispensa ou de inexigibilidade de licitação devem atender aos termos do ato que os autorizou e da respectiva proposta.

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;*
 - 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.*
- § 1º (Vetado).*
- § 2º Nos contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aquelas domiciliadas no estrangeiro, deverá constar necessariamente cláusula que declare competente o foro das Sedes da Administração para dirimir qualquer questão contratual, salvo o disposto no § 6º do art. 32 desta Lei.*
- § 3º No ato da liquidação da despesa, os serviços de contabilidade comunicarão, aos órgãos incumbidos da arrecadação e fiscalização de tributos da União, Estado ou Município, as características e os valores pagos, segundo o disposto no [art. 63 da Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964](#).”.*

Lei nº 8.245/91

Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

§ 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

§ 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

SEÇÃO II

Das sublocações



Art. 14. Aplicam - se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem - se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

Lei nº 8.666/93

(...)

“Art. 54. Os contratos administrativos de que trata esta Lei regulam-se pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

§ 1º Os contratos devem estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, obrigações e responsabilidades das partes, em conformidade com os termos da licitação e da proposta a que se vinculam.

§ 2º Os contratos decorrentes de dispensa ou de inexigibilidade de licitação devem atender aos termos do ato que os autorizou e da respectiva proposta.

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;

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.

Assim, como cediço, a tanto a possibilidade de locação de imóvel quanto a celebração de contratos pela Administração Pública perpassa por um processo previamente estabelecido na moldura legal, sem o qual não pode o Administrador Público esquivar de seu cumprimento, tendo em vista que todos os seus atos devem estar pautados na legalidade.

5- DA ANÁLISE:

5.1 – DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

A Divisão da Atenção Básica, através de MEMO nº 1042/2022, manifestou-se quanto à necessidade de locação do imóvel LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais, localizado na Passagem São Francisco, nº 2655, Castanheira, Belém/PA, CEP.: 66.823-010, de propriedade da Locadora, destinada ao funcionamento da Estratégia Saúde da Família do bairro Castanheira- SESMA/PMB para ampliação da Estratégia Saúde da Família, a fim de ampliar o acesso das pessoas aos serviços da Atenção Primária e vínculo entre a população e a equipe, ampliação dos serviços básicos e essenciais oferecidos e o melhor acolhimento dos usuários do bairro, demonstrando-se com isso a necessidade precípua da Administração.

Para devidas instruções processuais, foram anexados nos autos: Documentos do possuidor do imóvel Sra. ANDREA SOUZA UCHOA DA SILVA (CPF: 397.177.392-34); Proposta de Locação Imobiliária; MEMO nº 1042/2022 e MEMO nº 1109/2022; Relatório sobre locação de imóvel; PARECER TÉCNICO, atestando que o imóvel em referência está apto para a possibilidade de aluguel, com valor de aluguel equivalente ao praticado no mercado em Belém, PARECER JURÍDICO Nº2212/2022–NSAJ/SESM, Minuta do Contrato nº 543/2022 - SESMA/PMB e Dotação Orçamentária.

Tratam os autos sobre a possível contratação direta por dispensa de licitação da locação de um imóvel destinado destinada ao funcionamento da Estratégia Saúde da Família do bairro Castanheira- SESMA/PMB, visando atender às necessidades desta Secretaria, **sendo o valor do aluguel de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) MENSAIS**, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações.

Ressaltamos a importância do Princípio da Supremacia do Interesse Público que se concretiza nas ações discricionárias da administração pública, agindo com base no princípio da legalidade, a administração deve ter como objetivo o benefício da coletividade em detrimento do interesse individual.

Logo, concluímos que é possível a realização da dispensa de licitação com fundamento no art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, uma vez que o imóvel atende as condições estruturais de recepcionar o aparato administrativo estando em bom estado de conservação.

Conforme documentos juntados nos autos, o **Núcleo de Assuntos Jurídicos através do parecer nº 2212/2022–NSAJ/SESMA** se manifesta **pela possibilidade de locação do imóvel** localizado na Passagem São Francisco, nº 2655, Castanheira, Belém/PA, CEP.: 66.823-010, de propriedade da Locadora, destinada ao funcionamento da Estratégia Saúde da Família do bairro Castanheira- SESMA/PMB., por meio de dispensa de licitação, e, face à obediência aos princípios administrativos e o art. 24, X, da Lei 8.666/93 e que o Fundo Municipal de Saúde indicasse a dotação orçamentária disponível para atender a despesa atinente à locação, exigência devidamente sanada, posto que, foi localizada indicação, pelo Fundo Municipal de Saúde, de disponibilidade orçamentária para arcar com as despesas da locação do imóvel.

5.1 – DA ANÁLISE DA MINUTA DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

A minuta do contrato nº **543/2022** a ser celebrado com Sra. ANDREA SOUZA UCHOA DA SILVA (CPF: 397.177.392-34) tem fundamento no Art. 24, Inciso X, da Lei nº 8.666/93, de 21.06.1993, e suas alterações posteriores, devendo a contratação obedecer ao estipulado neste instrumento, além dos demais documentos constantes no Processo Administrativo nº 31466/2022.

Conforme análise nos autos, observou-se que a minuta deste Contrato foi aprovada pela Assessoria Jurídica da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SESMA, conforme parecer jurídico nº 2212/2022, nos termos do Parágrafo Único do art. 38, da Lei Federal nº 8.666/93.

Dito isso, diante da análise da minuta do contrato, foi constatado que as cláusulas atendem as exigências do art. 55 da lei nº 8.666/93, quais sejam: da legislação aplicável – cláusula primeira; do objeto – cláusula segunda; da aprovação da minuta – cláusula terceira; do valor, das condições de pagamentos e do reajuste – cláusula quarta; das adaptações ao imóvel – cláusula quinta; dos tributos e encargos e dotação orçamentária – cláusula sexta; das obrigações do locador e da locatária – cláusula sétima; das disposições gerais – cláusula oitava; da rescisão –

cláusula nona; vistoria de entrega e devolução – cláusula décima; das penalidades administrativas – cláusula décima primeira; da publicação – cláusula décima segunda; da vigência – cláusula décima terceira; do acompanhamento e da fiscalização – cláusula décima quarta; foro – cláusula décima quinta.

Desta forma, com base nos fatos e fundamentos citados ao norte, certificamos que a minuta ora apresentada, preencheu todos os requisitos legais atinentes a matéria, bem como, verificamos que todas as cláusulas estão em conformidade com a legislação. Logo, não há óbice quanto a sua celebração.

Ressalta-se, todavia, que não consta nos autos a Certidão Negativa de ônus do imóvel objeto da presente locação, devendo tal documento ser apresentado para o regular prosseguimento do feito.

Por fim, ressaltamos a necessidade de publicação da ratificação da autoridade superior, para condição de eficácia do ato, conforme disposto no art. 26, da Lei nº 8.666/93, em caso de realização da Dispensa de Licitação para locação do imóvel com fundamento no Art. 24, X, da Lei nº 8666/93.

6 - CONCLUSÃO:

Após análise do processo em referência, conclui-se, sinteticamente, que a dispensa de licitação para a locação de imóvel localizado na Passagem São Francisco, nº 2655, Castanheira, Belém/PA, CEP.: 66.823-010, de propriedade da Locadora, destinada ao funcionamento da Estratégia Saúde da Família do bairro Castanheira- SESMA/PMB e a minuta do Contrato nº **543/2022** a ser celebrado com Sra. ANDREA SOUZA UCHOA DA SILVA (CPF: 397.177.392-34), **ENCONTRAM AMPARO LEGAL**. Desta forma, o **PARECER É FAVORÁVEL COM RESSALVAS**.

Ademais, para os devidos fins junto ao Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Para, nos termos do §1º, do art. 11, da Resolução nº 11.410/TCM, de 25 de fevereiro de 2014, face à correta aplicação dos ditames da Lei nº 8.666/93, considerando que fora analisado

integralmente o referido processo, pelo que declaramos que o processo encontra-se **EM CONFORMIDADE**, revestido de todas as formalidades legais.

Portanto, o referido procedimento encontra-se apto a gerar despesas para a municipalidade:

7- MANIFESTA-SE:

- a)** Pela possibilidade de realização da Dispensa de Licitação para locação do referido imóvel com fundamento no Inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93, destinado ao funcionamento da Estratégia Saúde da Família do bairro Castanheira- SESMA/PMB, através do Contrato nº 543/2022 a ser celebrado com a Sra. ANDREA SOUZA UCHOA DA SILVA (CPF: 397.177.392-34);
- b)** Pela celebração do **Contrato nº 543/2022** com a Sra. ANDREA SOUZA UCHOA DA SILVA (CPF: 397.177.392-34).
- c)** Deve ser comunicado, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos, em observância ao art. 26 da Lei nº 8.666/93.
- d)** **Fica a referida celebração condicionada à apresentação da Certidão Negativa de ônus do imóvel a ser locado.**

Sem mais, é o parecer deste Controle Interno.

Belém/PA, 09 de novembro de 2022.

À elevada apreciação Superior.

DIEGO RODRIGUES FARIAS

Coordenador do Núcleo de Controle Interno – NCI/SESMA