

**PARECER JURÍDICO Nº 390/2015 - NSAJ/SESMA/PMB**

**PROTOCOLO Nº: 1430699**

**OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL – MINUTA DE CONTRATO**

**LOCADOR: MARIA RAIMUNDA SOARES MOURA.**

**Senhor Secretário Municipal de Saúde,**

Versam sobre os presentes autos, sobre a solicitação de aluguel de um imóvel situado à Passagem Mucajá, nº 271, bairro da Sacramenta, Belém - Pará, para sediar a USF Sacramenta/SESMA/PMB.

Verifica-se que houve a avaliação do imóvel realizada pelo NEA/SESMA conforme fls. 18/26.

É o sucinto relatório, passamos a análise.

**DA FUNDAMENTAÇÃO**

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 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".

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 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 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 em questão, conforme fls. 09/21, no que concerne as suas características, assim como em relação a contraprestação a ser dada, mensalmente, atendendo, desse modo, perfeitamente, as necessidades da Administração.

Verificou-se que o imóvel, tem condições de atender as necessidades procuradas por esta administração municipal no que diz respeito em sediar a USF Sacramento.

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. Maria Raimunda Soares Moura, considerando o interesse da Administração.

Assinalamos, ainda, que, após a assinatura do Termo de Dispensa e de sua publicação no Diário Oficial do Município, este deverá ser enviado 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".

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

### DA ANÁLISE DA MINUTA DO CONTRATO

Passamos a análise da minuta do contrato.

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. 55 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.

Esclarece 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, devendo respeitar a dotação orçamentária anual, 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 locação 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.

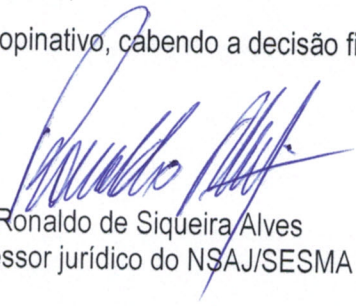
b) Pela ratificação da dispensa pela Autoridade competente e sua publicação no D.O.M.;

c) Pela aprovação da minuta do contrato;

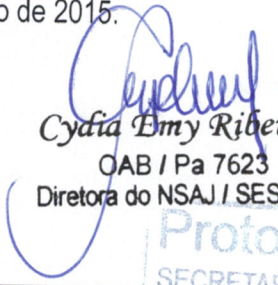
Esta peça tem caráter meramente opinativo, cabendo a decisão final ao Secretário Municipal de Saúde.


É o Parecer, S.M.J.

Belém, 11 de março de 2015.

  
Ronaldo de Siqueira Alves  
Assessor jurídico do NSAJ/SESMA

1. Aprovo o Parecer;  
2. À Autoridade Superior competente para as providências que se fizerem necessárias.  
Belém, 11 de março de 2015.

  
Cydia Emy Ribeiro  
OAB / Pa 7623  
Diretora do NSAJ / SESMA

Protocolo \_\_\_\_\_  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
GABINETE DO SECRETÁRIO  
EM 12/03/15 às \_\_\_\_ : \_\_\_\_ horas  
  
Funcionário